



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

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

København, den 18. september 2020

J. nr. 2020-2113: Høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

Transport- og Boligministeriet har den 22. juni 2020 sendt ovennævnte lovforslag i høring med frist for bemærkninger den 18. september 2020.

ABF, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, finder alene anledning til at kommentere bestemmelserne i forslag til lov om leje kapitel 24 om tilbudspligt. § 24.3 lyder:

Tilbudspligten gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet.

Som det ses er lovgivers intention med reglerne om tilbudspligt, at boliglejerne i en udlejningsejendom skal have mulighed for at overtage deres ejendom på andelsbasis, når den hidtidige ejer ikke længere ønsker at eje ejendommen.

Retspraksis har vist, at formuleringen af bestemmelsens andet led vedrørende ejendomme ejet i selskabsform alt for let giver mulighed for omgåelse af tilbudspligten.

Det gælder fx ved, at salg af kapitalandele i ejendomsselskabet, der ejer ejendommen, sker til flere erhververe, hvor ingen af de nye erhververe opnår aktiemajoritet. Det betyder, at majoritetskravet de facto udgør en mulighed for omgåelse af tilbudspligten. Der kan være gode grunde til at eje en ejendom i selskabsform, men det bør ikke fritage ejerne for gennemførelse af tilbudspligten. Med den nuværende formulering af bestemmelserne om tilbudspligt, er det altså muligt for ejendomsjere at undgå tilbudspligten ved at benytte konstruktioner som at sælge til flere selskaber, hvor ingen af selskaberne ejer 50% eller mere. Dette skete fx med Carlsbergfondets salg af 700 lejemål til tre pensionskasser i 2016.

En anden konstruktion, der benyttes er "dobbelt holding"-finten, hvor salg af aktier eller anparter i holdingselskabet ikke udløser tilbudspligt. Højesteret afgjorde i UfR 1993.868H, at der skal en lovændring til at udløse tilbudspligt, hvis overdragelsen ikke indebærer overdragelse af aktier eller anparter i selskabets moderselskab. ABF er bekendt med, at erhvervsmæglere bevidst rådgiver om, hvordan der kan ske overdragelse uden at udløse tilbudspligt ved hjælp af sådanne konstruktioner.

Denne udfordring blev også adresseret i den politiske aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger med følgende bemærkninger:

Herudover er parterne enige om at ændre lejelovens regler om tilbudspligt, så det ikke er muligt at omgå reglerne om tilbudspligt ved at placere ejendommen i et selskab. Herved sikres det, at lejerne får mulighed for at udnytte den tilbudspligt, de har krav på i henhold til lovgivningen.

Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.000 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



Der er altså behov for at lukke hullerne i reglerne om tilbudspligt, så disse ikke kan omgås.

I den nuværende boligreguleringslov er der for nylig indført en regel i § 5, stk. 4 (om karenperiode for brug af § 5, stk. 2), hvor lovgiver har givet en regel om, hvornår en udlejningsejendom kan anses for at have skiftet ejer. Ejerskiftet er udtrykt som et "kontrolskifte", netop for at undgå kreative forsøg på at omgå bestemmelsen.

ABF mener, at de definitioner om kontrolskifte, der allerede nu er defineret i § 3, stk. 4 i kapitel 3 i forslaget til lov om leje, også skal benyttes i kapitel 24 om tilbudspligt. Begrebet kontrolskifte bruges i § 3, stk. 4 til at definere, hvornår et lejemål eller en ejendom reelt er overdraget, og er netop tiltænkt at omfatte de situationer, hvor den bestemmende indflydelse skifter ejer.

Som det fremgår af side 30 i forslaget til lov om leje, er det hensigten med § 3, stk. 4, at der ikke med anvendelsen af forskellige aftale og selskabskonstruktioner mv. skal kunne ske en omgåelse af karenperioden. Det uddybes, at bestemmelsen har til formål at omfatte situationer, hvor realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner er, at der indtræder et kontrolskifte eller en overgang af det økonomiske afkast i relation til lejemålet eller den ejendom, hvori lejemålet indgår. Det er således hensigten, at det ved anvendelsen og fortolkningen af reglerne skal tillægges betydning, hvorvidt der er tale om konstruktioner, der har til formål at camouflere realiteten bag en eller flere transaktioner eller dispositioner. Det uddybes endvidere, at ved "bestemmende indflydelse" forstås den selskabsretlige definition heraf, dvs. beføjelsen til at styre en dattervirksomheds økonomiske og driftsmæssige beslutninger, jf. selskabslovens § 7, stk. 1-5.

Det er på den baggrund ABF's opfattelse, at hullerne i reglerne om tilbudspligt kan lukkes ved at overføre regelsættet om kontrolskifte i forbindelse med karenperioden til reglerne om tilbudspligt.

At benytte samme begreb og definition på overdragelse af en ejendom i begge kapitler vil også være formålstjenstligt i forhold til et forenkle lovgivningen, som er formålet med sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven.

Med venlig hilsen

Anne Kristensen
Juridisk chef

København, den 21. september 2020

Høring over to lovforslag - lov om leje og lov om boligforhold

BL – Danmarks Almene Boliger har den 19. juni 2020 modtaget høring over to lovforslag, henholdsvis lov om leje og lov om boligforhold fra Transport- og Boligministeriet.

De to lovforslag videreføres i en privat lejelov og i en lov om boligforhold. Den private lejelov koncentrerer om det aftaleretlige forhold mellem lejer og udlejer. Lov om boligforhold omhandler de offentligretlige regler i forhold til lejeforhold.

Begge lovforslag regulerer det private udlejningsbyggeri, og derfor finder lovene som altovervejende udgangspunkt ikke anvendelse på alment boligbyggeri og de lejeaftaler, der indgås heri.

Dog er lov om leje og lov om leje af almene boliger på mange punkter så nært beslægtede, at vi finder anledning til at fremsætte bemærkninger til forhold, der kan forventes at have en afsmitende effekt på udlejningen af almene boliger.

Gennemgangen af lovforslagene har således givet anledning til følgende bemærkninger omkring anvendelsesområde, bytte og fremleje:

Lov om boligforhold

Anvendelsesområde

Det bør fremgå klart af lovens anvendelsesområde, hvilke bestemmelser der (også) er gældende for de almene boligorganisationer. Lovforslaget betyder ikke ændringer i forhold til de gældende regler, men det bør præciseres, hvilke regler der også finder anvendelse for det almene boligområde.

Lov om leje

Anvendelsesområde

Det fremgår af den foreslåede § 1.2, stk. 3, at bestemmelsen ikke finder anvendelse for almene boliger med undtagelse af lov om leje § 100, stk. 4.

I lov om leje § 100, stk. 4 fremgår reglerne om tilbudspligt, når en almen boligorganisation afhænder almene boliger omfattet af lov om leje af almene boliger, og ejendommen efter afhændelsen ikke vil være omfattet af lov om leje af almene boliger. Det fremgår, at bestemmelsen ikke gælder ved for ejendomme, som er beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, i lov om almene boliger m.v. eller ved salg af en almen boligorganisationens ejendom til en anden almen boligorganisation.

BL bemærker blot, at det er angivet, at der er ikke tilsigtet nogen ændring af den gældende retstilstand – og antager, at bestemmelsen blot er præciserende.

Bytte



Det anføres i lovforslaget på s. 435, at bestemmelsen i den nugældende lejelovs § 74 om bytte indebærer, at ved bytning af lejligheder, der ejes af en kommune, en almen boligorganisation, et kollegieselskab eller en stiftelse, skal de særlige vilkår, der gælder for overtagelse af sådanne lejligheder, opfyldes af den indflyttende lejer.

Ved særlige vilkår forstås bl.a. de generelle fortrinsrettigheder til lejligheder tilhørende kommuner samt almene boligorganisationer, som gælder for husstande af en vis størrelse og med en indkomst under et vist niveau, er gældende uden hensyn til efterspørgslen på boligerne. Udlejere kan derfor forlange, at en indflyttende lejer skal opfylde de særlige vilkår, der normalt gælder for tildeling af sådanne lejemål, således som det er tilfældet efter LL § 73, stk. 7.

I dag har boligorganisationerne kun mulighed for at fravige de almindelige ventelisteregler, når betingelserne i lov om leje af almene boliger § 69 er iagttaget, og hvis der ikke findes grund for afvisning af bytte efter § 69, stk. 2, 3, 5 eller 6.

I lovforslaget på side 465 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.

Det betyder herefter, at lejeren og udlejeren kan aftale, at lejeren skal have ret til at bytte sin lejlighed uden hensyn til de særlige vilkår, der måtte gælde for det pågældende lejemål.

Formuleringen på side 465 giver anledning til tvivl om, hvorvidt det også er muligt at fravige reglen om, at bytteretten først er gældende efter 3 års boperiode, jf. lov om leje af almene boliger § 69, stk. 2, nr. 1.

Det ønskes også præciseret, om muligheden for fravigelse af særlige vilkår ved aftale afhænger af efterspørgslen efter den pågældende lejlighed.

Herudover er det også uklart, hvorvidt det er muligt at kunne tillade bytte, selv hvis lejemålet vil blive beboet af flere end én person pr. beboelsesrum.

På lovforslagets side 454 og 455 anføres det, hvad der menes med særlige vilkår. Det nævnes, at disse bl.a. er generelle fortrinsrettigheder til lejligheder tilhørende kommuner, samt almene boligorganisationer, som gælder for husstande af en vis størrelse og med en indkomst under et vist niveau.

BL finder det ikke tilstrækkeligt tydeliggjort, hvad muligheden for fravigelse dækker over. Er der tale om fravigelse af særlige vilkår fastsat i en konkret udlejningsaftale mellem en kommune og en boligorganisation (fleksibel udlejning), eller menes der fravigelse af reglerne i udlejningsbekendtgørelsen?

Ingen af disse situationer er efter lov om leje af almene boliger relevante i forhold til bytte, da der i byttesituationen kun sker hensyntagen til de regler, der fremgår af lov om leje af almene boliger. Det betyder, at hvis der er indgået en aftale om fortrinsret for visse grupper – f.eks. pendlere, så skal denne fortrinsret kun respekteres ved udlejning i henhold til udlejningsbekendtgørelsen.

Lov om almene boliger § 27c slår fast, at kommunalbestyrelsen skal fastsætte kriterier for udlejning af ejendomme beliggende i et udsat boligområde, jf. § 61 a, stk. 1, som afhændes til private købere. Det bør fremgå klart, at disse kriterier også gælder ved bytte. Det vil savne mening, at der kan fastsættes en bytteret af deklaratorkarakter for disse boliger.

Denne anledning til tvivl om, hvilke konkrete særlige vilkår og regler, der er mulige at fravige ved aftale, bør undgås.

BL henstiller derfor til en nærmere beskrivelse eller udfyldende opstilling af, hvilke særlige vilkår og regler som aldrig kan fraviges ved aftale, når der er tale om et bytte mellem en privat lejebolig og en almen bolig.

Fremleje

Den demografiske udvikling og manglen på lejeboliger med et rimeligt lejeniveau i Hovedstadsområdet gør, at der er stor efterspørgsel efter almene boliger. Det svære lejeboligmarked medfører ligeledes, at mange boligsøgende ønsker at forblive i lejeforholdet, og derfor vælger at fremleje deres boliger helt eller delvist i stedet for f.eks. at flytte.

BL's medlemmer oplever i de seneste år markante stigninger i sager om ulovlig fremleje. Stigningen skyldes dels en målrettet indsats fra boligorganisationers og kommuners side og dels en øget opmærksomhed i boligafdelingerne.

BL's medlemmer er forpligtede efter gældende lovgivning at optage boligsøgende på ventelister og til at sikre, at boligerne tildeles den berettigede personkreds efter anciennitet på ventelisten og med eventuelle fortrinsrettigheder, jf. udlejningsbekendtgørelsen for almene boliger. Herudover iagttager boligorganisationerne, at der sker en bæredygtig beboersammensætning og er underlagt parallelsamfundspakkens særlige regler om udlejning, så de almene boligafdelinger ikke optages på regeringens liste over udsatte boligområder med de uoverstigelige konsekvenser, det kan have for beboerne.

Det kan være svært at løfte bevisbyrden i sager om ulovlig fremleje, fordi de faktiske forhold i boligen ofte ikke afspejles i Folkeregistrets oplysninger om tilmeldte personer på adressen.

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

Dokumentation for berettigelsen af fremleje

Det anføres på lovforslagets s. 441, at lejerer ikke skal have tilladelse fra udlejer til at fremleje. Udlejer kan ikke afkræve lejerer egentlig dokumentation for, at fremleje er berettiget, men udlejer har dog ret til at få oplysning om årsagen til lejerers fravær. Modsætter udlejer sig uberettiget fremleje forholdet, kan udlejer efter omstændighederne blive erstatningsansvarlig for lejerers tab herved.

BL finder det bekymrende, at udlejer ikke har mulighed for at sikre, at fremleje forholdet er berettiget. Det er afgørende for BL's medlemmer, at der er forudsætninger for at kunne leve op til den almene lovgivnings forpligtelser som ovenfor nævnt, herunder at sikre, at personer ikke tager ophold i almene boliger uden at have lovlig grund til det.

Uagtet at de private lejeboliger ikke er omfattet af et lovgivningsmæssigt ventelisteprincip og heller ikke risikerer at blive optaget på statslige lister over udsatte boligområder, må det formodes, at de private udlejere har en interesse i at sikre, at fremlejeforholdet sker på et berettiget grundlag. Det er i hvert fald helt afgørende for de almene boligorganisationer.

Det er således BL's helt klare anbefaling, at alle udlejere skal kunne kræve en rimelig og klar dokumentation for berettigelsen af fremlejeforholdet – og at lovgivningen ikke efterlader tvivl herom.

Delvis fremleje

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

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

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

Ved behov for uddybning af ovenstående kan juridisk konsulent Anni Pedersen kontaktes på mail anp@bl.dk.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Am. direktør

Med reference til høringsmails af 19.6.2020 og 3.7.2020, følger hermed DL's høringsvar:

Helt overordnet

Med baggrund i enighedslisten - forhandlet mellem fem boligorganisationer og afleveret 'endeligt' til daværende boligminister i 2013 - hilser Danmarks Lejerforeninger denne sammenskrivning overordentligt meget velkommen.

Vi kan med tilfredshed konstatere at enighedslistens anbefalinger vedrørende lovsammenskrivningen i store træk er blevet fulgt.

Vi finder at der er valgt et særdeles hensigtsmæssigt snit for opdeling i de to nye love i henholdsvis en offentligretlig lov (lov om boligforhold); og en ny lejelov, der udelukkende indeholder regler vedrørende det direkte lejeforhold / relationerne mellem lejerne og udlejerne.

Vi finder det praktisk og brugervenligt at disponeringen af den ny lejelov er foretaget ud fra et overordnet 'vugge til grav' princip.

Vi finder det overordentligt vigtigt, at lovforslaget er fokuseret rent på en sammenskrivning af bestemmelserne, uden at der derved foretages egentlige indholdsmæssige ændringer af bestemmelserne.

Uagtet vores generelle velvilje overfor lovforslagene må vi som vores sidste overordnede bemærkning konstatere, at det udsendte meget omfattende materiale mangler et par trin af helt grundlæggende lovteknisk færdiggørelse. Arbejdet med forslagene har desuden været vanskeliggjort af, at der i det udsendte materiale har manglet en samlet lovtekst for hver af de to nye love.

Generelle kommentarer

Vi værdsætter og anerkender som nævnt, at der i bemærkningerne til begge forslag er gjort ret meget ud af at fastslå at der ikke med denne lovpakke foretages (egentlige) indholdsmæssige ændringer i gældende ret. Begge love har således som generel indledende bemærkning:

"Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i hhv. lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger."

Og i begge lovforslagene er næsten alle de konkrete bemærkninger til de enkelte bestemmelser tilknyttet en bemærkning i stil med:

"Der er ikke hermed tilsigtet en ændring af den hidtidige retstilstand."

eller, hvis det er en bestemmelse med en af de relativt få og små tilretninger:

"Der er ikke herudover tilsigtet en ændring af den hidtidige retstilstand."

Vi kan imidlertid konstatere, at der er nogle få enkelte af de konkrete bestemmelser, hvor denne form for afsluttende bemærkning til lovbestemmelsen ikke er kommet med. I lyset af, hvordan der i fremtidige retssager potentielt vil kunne blive tolket på manglen af førnævnte slutbemærkning, vil vi foreslå at dette udbedres. Altså at begge lovforslagenes afsnit "Bemærkninger til de enkelte bestemmelser" bliver nøje gennemgået før endelig fremsættelse, med henblik på fuld konsistens på disse slutbemærkninger.

Kommentarer til lovforslagenes struktur

I begge de foreslåede nye love er tilstræbt en anerkendelsesværdig konsekvent struktur af kapitlerne. Først og fremmest mht at der generelt medtages et afsluttende afsnit om 'Fravigelighed' samt, hvor det er relevant, også et afsnit om 'Huslejenævnets kompetence'. Derfor forekommer det at være en u hensigtsmæssig kilde til mulige fremtidige mis-tolkninger, at der punktvis ses inkonsekvens mht hvilke af disse standard-afsnit der medtages i kapitlerne. I en del tilfælde er bestemmelsen der godt nok, men mellemoverskriften mangler eller har en afvigende betegnelse. Der savnes således pt:

- Afsnit med overskrift 'Fravigelighed' i følgende kapitler:
LL-forslagets kapitler 7, 11, 15, 22, 23 og 24. LOB-forslagets kapitler 3, 7, 8, 10 og 11
- Afsnit med overskrift 'Huslejenævnets kompetence' i følgende kapitler:
LL-forslagets kapitler 2, 15, 17, 19, 20, 21, 22, 23 og 24.
- Derudover savnes en særlig mellemoverskrift i LOB-forslagets kapitel 9 lige før § 9.13. Bestemmelsen i § 9.13 hører klart til selvstændigt område ift umiddelbart forestående bestemmelser. 'Videregivelse af huslejenævnets oplysninger' kunne være et bud.
- Endelig skal gøres opmærksom på at det i LL-forslagets kapitel 3 er kørt lidt af sporet med §§-nummereringen: De §§ der burde have fået numrene 3.21 og 3.22 har fået en gentagelse af tidligere numre (3.17 og 3.18).

Kommentarer til enkelte bestemmelser

Som ovenfor omtalt, har de interne §§-henvisninger i de to love ikke været færdiggjort før høringen: I begge de hørings-udsendte lovforslag består de interne henvisninger kun i stærkt begrænset omfang af henvisninger til de nye lovforslags kapitler og §§. Langt de fleste interne henvisninger er til de hidtidige love. Samtidig kan der en del steder være tvivl om der er tale om den ene eller den anden type henvisning. Dette er særligt forvirrende når der alene er tale om kapitel-henvisninger. Af denne grund har det på trods af ekstraordinært stort tidsforbrug alene været muligt at foretage stikprøvevis kryds-check af bestemmelserne, og det er naturligvis ikke tilstrækkeligt. Dermed vil vi i denne omgang generelt afstå fra kommentere på enkelt-bestemmelser. Dog skal bemærkes, at en del af de stikprøver vi har foretaget på henvisningerne tyder på, at nogle af de interne §-henvisninger bliver væsentligt mere komplicerede og uoverskuelige end de modsvarende henvisninger i gældende lov. Dette fordi det sæt bestemmelser der skal henvises til er blevet splittet op på en ny måde i de ny lovforslag, og det komplicerer henvisningen. - Ved en tilretning af lovforslagene før en ny høringsudsendelse kan der evt. rådes bod herpå.

DL's afsluttende, konkluderende bemærkninger

1. Danmarks Lejerforeninger hilser denne lovsammenskrivning meget velkommen.
2. Vi finder at de overordnede greb mht strukturen af de to nye love er rigtige.
3. Vi finder at det ligeledes er et helt rigtigt valg, når der med denne lovpakke helt afstås fra at foretage indholdsmæssige ændringer i gældende ret.
4. På grund af de ovenfor anførte tekstmæssige og lov-tekniske mangler, er det imidlertid åbenlyst, at lovforslagene ikke i den foreliggende form kan sendes videre til en vedtagelsesproces i Folketinget. Forslagene skal bearbejdes en hel del først.
5. Vi opfordrer til at lovforslagene klargøres i den grad det er normal praksis, og derefter udsendes i en fornyet høringsrunde, før de forelægges folketinget.

Vi står naturligvis til rådighed såfremt det fremsendte skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i øvrigt giver anledning til spørgsmål.

Venlig hilsen
Henrik Stougaard
Landssekretær

Korttidsudleje, værelsesleje – og fremleje af værelser specielt

1. Fremleje overfor korttidsudleje

Der ses forsøg på at begrænse lejerens ret til fremleje – og det ses tit i sammenhæng med at der peges på korttidsleje via eksempelvis Airbnb.

Vi er helt, med på, at der er problemer ved korttidsudleje. Et problem er, at det kan misbruges til reelt at trække boliger ud af markedet, der derved ikke er til rådighed for boligsøgende. Et andet er, at den der er lejer af lejemålet også har et ansvar, hvis en korttidslejer gør skade på lejemålet.

Men i princippet fastslår lejeloven, at en lejer har ret til at fremleje op til halvdelen af lejemålet, hvis det overholder betingelsen om antallet af beboere, der følger fremlejeretten.

Det vi ser eksempler på er, at lejeaftaler kommer til at udtrykke et forbud mod fremleje, som ikke er lovligt.

Vi ser gerne, at der skabes en klarhed over, hvornår korttidsudleje ses som fremleje – og en del af en deleøkonomi, der kan ses som positiv, - men omvendt også, at korttidsudleje begrænses, så det ikke spekulativt kan udnyttes.

2. Sikkerhed for lejers tilgodehavender ved fraflytning

I den situation, hvor en lejer har lejet et værelse i udlejers egen bolig – uanset om denne bolig er en ejerbolig – eller en lejebolig – er opsigelsesvarslet på begge sider en måned, hvis der ikke er aftalt andet.

Og udlejer indrømmes netop en ubetinget og kort opsigelsesfrist overfor lejere.

Trods det ses det som sædvanligt i de større byer, at lejerne i et sådant lejeforhold kan afkræves et depositum og en forudbetalt leje, der i alt udgør 6 måneders leje.

Der burde være en sammenhæng, - og den kunne være, at hvis opsigelsesperioden kun er aftalt til de sædvanlige en måned i disse lejeforhold – ja så kunne depositum og forudbetalt leje kun udgøre i alt to måneders leje.

Vi ser ulykkelige tilfælde, særligt ved fremleje forhold, hvor en værelseslejer ender med aldrig at kunne få sit tilgodehavende efter en fraflytning – af den grund, at fremlejegiver ikke har noget af værdi som man kan rejse et krav i.

Der hvor det er bygningsejeren er det lettere, da der i så fald er en sikkerhed i mursten.

Men i begge sammenhæng, så er der ingen mening i, at man skal lægge for 3 måneder – eksempelvis i forudbetalt leje – når man kan opsigte eller blive opsagt med et varsel på en måned.

Ejendomsbranchen i almindelighed – også på udlejersiden – burde være enige i en sådan ændring. Og den vil f.eks. være en god gevinst for mange studerende, der ender i den type lejemål, når de flytter til storbyen.

3. En hjælp til parterne

Vi ser tit, at udlejere af værelser i egen bolig udformer en lejeaftale, hvor de definerer accontobetalinger til forbrug, hvorefter de savner kundskab til, hvordan der kan regnskabsaflægges for dette.

Det vil i mange sammenhænge ofte være lettere at lade lejen omfatte et forbrug, da der sjældent er mulighed for særskilt aflæsning af, hvad der faktisk forbruges.

Situationen er sikkert den, at der ligger et skattemæssigt incitament i, at en del af ydelsen ikke er leje – men det er ofte konfliktfyldte situationer, der kommer ud af det.

Kan der udtænkes mulighed for, at der er et incitament for at denne kategori af lejeforhold betaler en bruttoleje – fremfor nettoleje plus forbrug – kunne det mindske konflikter.

Notat: Driftsleder Jørgen D. Jensen

Frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme

Det fremgår af lovforslaget, at det ikke er tilsigtet, at lave ændringer af mulighederne for at kunne frakende udlejer retten til at administrere udlejningsejendomme. Ordningen kan anvendes overfor udlejere, som ejer mere end én udlejet lejlighed, og den har til formål, at ramme de tilfælde, hvor udlejer gentager en retsstridig handling. Det fremhæves, at det afgørende moment for ordningen, er, at den har en væsentlig præventiv virkning. Forstået således, at udlejere er klar over, at gentagelse af en retsstridig handling kan indebære, at udlejeren mister retten til at administrere udlejningsejendomme. Det angives også, at det med bestemmelserne herom, gøres klart, at man ikke accepterer, at nogle udlejere ikke følger afgørelserne fra Husleje- og Beboerklagenævnet.

Der opstilles en række betingelser før der kan ske frakendelse, og betingelserne sigter efter et relativt højt niveau, da det er de groveste og gentagne forhold, som ønskes omfattet. Bestemmelsen tager bl.a. sigte på at kunne frakende udlejers ret til at administrere ejendomme, hvor udlejer ikke vedligeholder ejendommen. Sagsgangen kan skitseres således:

1. Lejer konstaterer mangler ved det lejede, og retter henvendelse til udlejer ang. udbedring.
2. Udlejer ønsker ikke at udbedre manglerne, formår ikke at gøre det tilstrækkeligt el.lign., og tvisten indbringes for Husleje- eller Beboerklagenævnet.
3. Nævnet træffer beslutning, og tilpligter udlejer til at udbedre manglerne.
4. Udlejer efterlever ikke nævnet afgørelse, og der rettes henvendelse til Grundejernes Investeringsfond.
5. Grundejernes Investeringsfond retter herefter henvendelse til det involverede nævn igen, når de har fået indberetning om tre endelige afgørelser inden for to år, som en ejer ikke har efterlevet, eller når de har fået indberetning om, at en ejer inden for en periode på to år både er idømt bøde eller fængselsstraf efter § 6 og ikke har efterlevet en eller flere endelige afgørelser.
6. Det involverede nævn vurderer om betingelserne for rettighedsfrakendelse er opfyldt. Er der enighed om, at der efter loven er grundlag for en sag om rettighedsfrakendelse, indgives der en politianmeldelse.
7. Anklagemyndigheden vurderer herefter om der, på baggrund af politianmeldelsen, skal rejses en egentlig sag om rettighedsfrakendelse.
8. Domstolene tager stilling til, om udlejer skal frakendes denne ret.

Vejen til at frakende udlejers ret til at administrere udlejningsejendomme er derfor lang, og det er da også et fåtal af udlejere, der faktisk mister denne ret. Noget tyder derfor på, at betingelserne er for strenge, og at de udlejere, som handler retsstridig, ikke straffes for det. Når der reelt ikke er nogen retsvirkning ved, at udlejere gentagende gange ikke efterlever nævnens afgørelser, da mister bestemmelsen sin præventive karakter.

Problemstillingen var grundigt behandlet i DR Kontant den 1. juli 2020

Notat: Cand. Jur. Pernille Back Jørgensen

Kap. 20 – Opsigelse

Bemærkninger til lovforslagets § 20, stk. 7, Omkring genudlejningspligt og Huslejenævnenes manglende kompetence til at træffe afgørelse herom:

Den nuværende lejelovs § 86, stk. 3 videreføres i lovforslagets § 20, stk. 7. Det er rigtig fint, at der gælder en lovbestemt genudlejningspligt for udlejer. I praksis giver det dog store udfordringer, da Huslejenævnet ikke er tillagt kompetence til at behandle en sådan tvist.

Et eksempel kan være, at lejeren opsiges lejemålet med 3 måneders opsigelsesvarsel, og lejeren allerede fraflytter i løbet af den første måned i opsigelsesperioden. Udlejer forsøger måske ikke genudlejning, da han fastholder den 3 måneders opsigelsesperiode, og derved blot opkræver huslejen, at foretage noget forsøg på genudlejning.

Hvis udlejer ikke forsøger at genudleje boligen, så vil lejeren være nødsaget til anlægge en sådan tvist for Domstolene, hvis det skal træffes en afgørelse om huslejen i hele opsigelsesperioden. Da det er meget simpelt at vurdere, om udlejer har forsøgt at genudleje boligen, så det synes ikke nødvendigt at belaste domstolene med den slags sager. Samtidig vil det ofte være sager, som er dyre at føre for lejeren, som i dette tilfælde vil være den svage part.

Tillagde man i stedet Huslejenævnenes kompetence til at træffe en sådan afgørelse, så kan det som udgangspunkt ske ved fremlæggelse af skriftlig dokumentation for, at udlejer har forsøgt at genudleje et lejemålet ved fx et online opslag på en boligside eller lignende.

Notat: Cand. Jur. Jeanette H. Nielsen

Kap. 7 – Betaling for varme, vand, køling, el. m.v.

Både nuværende lejelov og det kommende lovforslag opererer med en frist for fremsendelse af forbrugsregnskaber. Lovforslaget lyder således:

§ 7.11. Forbrugsregnskabet, jf. § 7.8, stk. 1, skal være kommet frem til lejerne senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Indeholder regnskabet udgifter vedrørende leverancer fra et kollektivt forsyningsanlæg, jf. § 7.8, stk. 1, nr. 1-4, skal regnskabet være kommet frem til lejerne senest 3 måneder efter, at udlejeren har modtaget endelig afregning fra forsyningsanlægget, hvis dette tidspunkt er senere end fristen efter 1. pkt.

For lejerne er det vigtigt at have en frist for, hvornår regnskaberne kan forventes – ligesom det for udlejer er vigtigt, der er en frist for, hvornår regnskaberne senest skal fremsendes. I de fleste situationer giver fristerne ikke de helt store udfordringer.

Lejeloven tager dog ikke højde for følgende problemstilling – en problemstilling som ofte ses ved udlejning af parcelhuse, enfamiliehuse og landejendomme:

Når udlejer ikke leverer vand til lejerens ifølge lejekontrakten, og lejerens samtidig selv er tilmeldt forbruger ved vandværket. Det er ofte ikke noget problem for en lejer, at være tilmeldt som forbruger ved vandværket.

Man overser her, at der samtidig skal betales for vandafledning. Denne del opkræves som en udgift af det offentlige. I mange kommuner vil opgørelsen automatisk blive sendt til ejendommens ejer (og typisk sammen med opkrævningen for renovation, som lejerens jo slet ikke hæfter for). I de fleste kommuner kan man slet ikke tilmelde lejerens som forbruger for så vidt angår vandafledningen.

Denne situation savner en regulering i lejeloven. Som retspraksis er lige nu, er der ikke en frist for, hvornår udlejer skal sende opkrævningen til lejer. Der er ej heller formelle krav om fx indsigelsesvejledning. De formelle krav er ikke problemet her, da udlejer i de fleste tilfælde blot kan tage opgørelsen for vandafledning og sende den direkte til lejerens.

Den manglende frist gør, at flere lejere kommer i klemme. Vi støder ofte på situationer, hvor udlejere kommer med opgørelser for både 2 og 3 år og beder lejerne betale beløbet inden en meget kort frist. Det er ikke ualmindeligt, at lejerens mødes med krav om betaling af store beløb mellem kr. 10.000 og 20.000. Situationen kan være kritisk for den lejer, der mødes af en opgørelse for vandafledning for en 3 års periode. Domstolene har tidligere slået fast, at betaling af vandafledningsafgift er at betragte som pligtig pengeydelse, se TBB2017.370, hvor lejemålet kunne ophæves.

Lejelovens fristregler gælder kun de tilfælde, hvor lejerens betaler a conto for forbruget og udlejer derved leverer forbruget. Det har udlejerne typisk ikke interesse i at få aftalt i kontrakten, når det alene handler om vandafledning. Aftales et månedligt a conto beløb for vandafledning, så vil udlejer jo netop komme ind under reglerne for aflæggelse af årligt forbrugsregnskab, overholdelse af frister m.v.

Lovforslagets konsekvens ved for sent fremsendt forbrugsregnskab lyder således:

§ 7.15. Er forbrugsregnskabet ikke kommet frem til lejeren ved udløbet af den i § 7.11 nævnte frist, mister udlejeren sin ret til at kræve tillægsbetaling af lejeren.

Her er ordet "tillægsbetaling" relevant. Når lejeren ikke har betalt a conto vand, da udlejer jo netop ikke leverer vandet, så er der ikke tale om en tillægsbetaling. Det er i stedet en betaling for det fulde beløb. Man har her lavet nogle fristregler, som udlejerne kan omgå, hvis tingene krydses korrekt af i lejekontrakten.

Situationen har været behandlet af domstolene i TBB2016.897.

Dette kan i værste tilfælde misbruges, da flere udlejere er klar over, at lejerne ikke kan betale hele beløbet på én gang, hvis der sendes opgørelser for flere år. En regning som kan koste lejeren sit lejemål. Dette har næppe været hensigten med lejelovens regler om forbrugsregnskaber – og det er næppe hensigten fremover.

Notat: Cand. Jur. Jeanette H. Nielsen

Huslejenævnets kompetence

Følgende fremgår af bemærkningernes punkt 1.2. i Forslag til Lov om leje:

Reglerne om huslejenævnets kompetence foreslås flyttet fra den gældende lejelovs kapitel XVIII om huslejenævn og boligret til de enkelte kapitler i loven. Dette bidrager til at gøre det mere overskueligt for brugerne af loven, i hvilke tilfælde og i hvilket omfang, huslejenævnet har kompetence til at træffe afgørelse i de enkelte spørgsmål.

Det ses ofte, at der opstår tvister mellem lejer og udlejer om f.eks. ulovlig dusør, forholdsmæssigt afslag grundet mangler eller forsinket overdragelse af lejemålet, inddragelse af depotrum, opsigelse mv. Disse tvister er huslejenævnene i den eksisterende lejelov ikke givet adgang til at kunne træffe afgørelse om.

Der er i forbindelse med en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven nu en mulighed for at gøre lejeloven endnu mere anvendelig i tvister mellem lejere og udlejere. Det kan gøres ved at give huslejenævnet mulighed for at træffe afgørelse i samtlige tvister efter loven. Det sikrer retsfølelsen hos både lejere og udlejere, at der er mulighed for at få en afgørelse fra et administrativt nævn, før det overvejes, om det kan betale sig at føre sagen i retten.

I mange sager vedr. ulovlig dusør, jf. den nuværende lejelovs § 6, vil tvisten sjældent blive afgjort, hvis det f.eks. blot drejer sig om et gebyr på 750 kr. for afholdelse af flyttesyn. Udlejer kan derfor udnytte, at lejer ikke vil føre en retssag om et ganske lille beløb, eftersom den udgift, der vil være ved at føre en retssag, oftest vil overstige gevinsten. Har udlejer mange ejendomme kan det således være en ganske indbringende forretning at opkræve en mindre ulovlig dusør hos lejer ved både indflytning og fraflytning, hvilket ikke har været lovgivers hensigt ved indførelsen af bestemmelsen.

Hverken lejer eller udlejer bliver stillet dårligere ved at huslejenævnenes kompetencer udvides. Der er stadig mulighed for at anke afgørelsen, hvis en af parterne ikke er tilfredse med denne, ligesom huslejenævnen fortsat har mulighed for at afvise at træffe en afgørelse, i tilfælde af at en afgørelse kræver en bevisførelse, som ikke kan ske for huslejenævnen.

Eksigible afgørelser

Foreligger der en afgørelse, hvor en af parterne skal betale et beløb til modparten, vil tvisten i første omgang skulle indbringes for fogedretten. Huslejenævnenes afgørelser er imidlertid ikke eksigible, og dette medfører, at hvis modparten gør indsigelse mod kravet vil fogedretten skulle henvise spørgsmålet til behandling i boligretten.

Det faktum, at huslejenævnenes afgørelser ikke er eksigible, udhuler huslejenævnenes kompetence til at afgøre tvister, hvis en af parterne ikke vil efterleve afgørelsen. Samtidig vil der skulle anvendes flere ressourcer på at få selv mindre tvister afgjort, hvis boligretten skal inddrages, selvom huslejenævnets afgørelse ikke er anket.

Notat: Cand. Jur. Nikoline Brohus Sørensen

Danske Lejere

Danske Lejere
Banegårdspladsen 18 01
8000 Aarhus C
71 99 44 14
info@danskelejere.dk

Transport og Boligministeriet
trm@trm.dk

Dato: 18. september 2020

Vedrørende: Udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

I udsendte et høringsmateriale omkring ovenstående den 19. juni 2020 og I fastsatte ved en besked den 3. juli 2020 høringsfristen til d.d.

Vi bringer er nogle betragtninger i spil, som vi gerne ser, at forligskredsen ser på, når de overvejer tingene.

Vi kommer ikke ind på alt, - og det er meget muligt, at andre interessenter kan bidrage med betragtninger, der også kan være nyttige.

Vores udgangspunkt er bl.a.:

- Der er steder i lovgivningen, hvor den hensigt, som ligger bag loven, ikke udmøntes i praksis. Vi finder, at man politisk bør gøre hensigt til realitet, der hvor den sammenhæng savnes.
- Der er steder, hvor retsplejen kan effektiviseres, - f.eks. ved at sikre at se på nævnenes og at kendelser derfra skal kunne håndhæves uden unødige proces.
- Nogle af vores bidrag kan ses som forslag til mikroforbedringer, som kan komme i betragtning i det omfang, der er politisk vilje til det.

Ud fra det disse forslag og bemærkninger:

Fremleje og værelsesleje

Fastslå at retten til fremleje er en væsentlig ret, - både for lejer (fremlejegivere) og for at sikre at boligbestanden i særligt de større byer udnyttes bedst muligt.

Fastsætte grænser og vilkår mellem ordninger som Airbnb og fremleje

Sætte en rimelig grænse mellem den sikkerhed, som lejer kan pligtes at stille og den opsigelsesperiode, der er gældende for et lejemål. Særligt kritisk ved fremleje.

Noget om forbrugsafregning

Notat vedlagt

(200918 Bilag høringsvar - fremleje og værelsesleje)

Betaling for varme, vand, køling, el. m.v

Lovgivningen foreskriver, at udlejer fremlægger regnskaber for lejeres betaling for forbrug til udlejer en gang årligt, - og at der ved forsinket fremlæggelse ikke kan fordres en merbetaling.

Meningen er, at lejere undervejs betaler et acontobeløb, og at der afregnes for dette – og som en naturlig følge af det kan acontobidraget også ændres fremadrettet.

Det har aldrig været meningen, at lejere skal kunne pålægges voldsomme engangsregninger uden respekt for lovens frister.

Nu er der så sket det, at juridiske kredse har fået den ide, at det kun gælder i det tilfælde, hvor der indbetales et acontobeløb. D.v.s., at hvis en ejer fornuftigvis opkræver et acontobidrag, så kan denne ejer ikke opnå en efterbetaling, hvis fristerne ikke overholdes.

Men opkræves der slet ikke et acontobeløb, så kan en lejer overraskes af en regning, der går helt op til 3 år tilbage.

Det er den retspraksis, der her udviklet sig omkring vandledningsafgifter. Og det har aldrig kunnet være meningen med reglerne.

Der bør være den samme mulighed for at et krav forældes i det tilfælde, at der ikke opkræves et acontobidrag.

Notat fra en af vores jurister vedlagt.

(200918 Bilag høringsvar - betaling for varme vand mv.)

Mulighed for frakendelse af retten til administration af udlejningsejendomme

Udsendelsen i [DR-kontant den 1. juli 2020](#) anskueliggjorde meget tydeligt, at lovgivningens hensigt om, at uefterrettelige udlejere skal kunne fradømmes retten til administration af udlejningsejendomme ikke fungerer i praksis.

Her er der i den grad tale om en hensigt, der ikke udmønter sig i praksis.

Vi gør os ikke kloge på, hvordan der præcist skal strammes op, og vil anse det for en fin opgave for embedsværket af fundere nærmere over. Fokus er, at det nuværende forløb i den slags sager er ualmindeligt kringlet med den klar konsekvens, at det er ekstremt sjældent, at en sag kommer forbi alle snubletrådene.

Notat fra en af vores jurister vedlagt.

(200918 Bilag høringsvar - frakendelse af ret til administration)

Udlejers genudlejningsforpligtigelse, huslejenævnet som første instans

Som udgangspunkt hæfter lejer for lejen i opsigelsesperioden, og udlejer indrømmes vide muligheder for at løfte forpligtigelse til at foretage genudleje så hurtigt som det måtte være muligt.

Derfor er det som udgangspunkt lejere, der skal løfte bevisbyrden for, at det ikke er sket, - men der ses eksempler på, at dette bevis er ganske tydeligt og endda bekræftes af udlejer selv.

Vi kan i forhold til retsplejen se en fordel i, at det præciseres, at huslejenævnene kan lade det inddrage i en sag om flytteopgør. Det sker ved nogle nævn, men ikke hos andre.

Notat fra en af vores jurister vedlagt.

(200918 Bilag høringsvar - ejers genudlejningsforpligtigelse)

Gøre nævnskendelser eksigible, huslejenævnet som første instans

I fortsættelse af punktet før – yderlige fokus på at sikre en lettere retspleje.

Der er en absurditet i nuværende situation, når et huslejenævn har afsagt en kendelse om at en lejer har et beløb til gode, derved at retssystemet ikke ser det som eksigibelt.

Det betyder, at en kendelse, der er endelig, hvor ingen part har anket den, kan ende i en proces ved en domstol før en udlejer faktisk tvinges til at betale.

Det kan ikke være meningen, at en endelig afgørelse skal skulle igennem både fogedret og byret før et beløb faktisk skal afregnes. Men der er pt. det, der kan ske, hvis lejere fører et endeligt krav for fogedretten – hvorefter modparten gør indsigelser overfor fogedretten.

Notat fra en af vores jurister vedlagt.

(200918 Bilag høringsvar - huslejenævnskompetence - gøre kendelser eksigible)

Notatet peger også på, at det tydeliggøres, at stillingtagen til ulovligt opkrævede gebyrer bør kunne ske ved nævnet. Igen det at gøre nævnene til førsteinstans i fleste mulige sammenhænge.

Det letter retsplejen – og det øger retssikkerheden.

Ansvarlighed om, at m²-oplysninger mv. er korrekte

Samfundet er gennemregisteret – og konsekvenserne af en forkert registrering slå nogen gange hårdt.

Det påhviler enhver bygningsejer – om det er en parcelhusejer eller en større udlejer, at de oplysninger, der fremgår af Bolig- og Bygningsregisteret (BBR) – er korrekte.

Men det fremgår ikke af lejeloven, at der er en konsekvens eller en skadevirkning ved ikke at oplyse korrekte oplysninger, der kan overføres fra BBR skal være korrekte.

Og det kan være til skade for lejer, - både hvis m²-tallet er forkert – eller hvis den lokalitet, der bliver udlejet ikke lovligt må anvendes til det formål, det er udlejet til.

Det første gælder f. eks., hvis en udlejer i en lejekontrakt skriver, at et lejemål er på 75 m² - udlejer til en enlig pensionist – som derefter af Udbetaling Danmark oplyses om, at der står 87 m² i BBR. Ikke en usædvanlig situation, men noget der giver lejere en lavere boligstøtte.

Og det kan være der, hvor en udlejer i en lejeaftale udlejer til boligformål – men ud fra de oplysninger, som samme udlejer er ansvarlig for i forhold til BBR bør vide, at det ikke lovligt må anvendes til dette.

Boligstøttekonsekvenserne anskueliggøres i en dom fra Retten i Aalborg. BS-14244/2018-ALB, hvor en lejer får tilkendt en godtgørelse på 5.200 kr. fra udlejer grundet i, at oplysninger i lejekontrakten ikke var korrekte – og at det gav lejer et tab i boligstøtte. Men det er os kendt den eneste afgørelse herom.

Det bør ikke være sådant, at en bygningsejer er ansvarlig overfor BBR, men at det ansvar ikke omfatter, at viden derfra ikke overføres loyalt til en lejekontrakt.

Et forslag kunne være, at man i lejeloven præciserer, at ejer har et ansvar for, at oplysninger i lejeloven stemmer overens med oplysninger i BBR – og samtidigt at eventuelle tab, som en lejer måtte lide, ved at dette ikke er tilfældet, kan fordres erstattet.

Det skal her medgives, at det bør ske under vilkår, hvor det er lejer ubekendt, at oplysningerne er forkerte – det sagt, da vi særligt ved udleje af feriehus til helårsbeboelse ser eksempler på, at begge parter er bekendte med ulovlighederne.

Byggeteknisk viden repræsenteres i nævnsekretariaterne

Der bør set herfra ses nærmere på muligheden for, at der i sagernes forberedelse i huslejenævnenes sekretariatsbetjening også kan indgå byggeteknisk ekspertise. Det er u hensigtsmæssigt, at retssystemet er indrettet således, at en byggefaglig ekspertise i nogle situationer først kommer på, hvis der ved en proces ved Retten udmeldes syns- og skønsmænd – og at der indtil da kun er juridisk-faglige funktioner til støtte for processen.

Det kan sikkert give anledning til refleksioner om præcist, hvordan en sådan betjening kan indgå – men debatten bør rejses.

Og det er ikke blevet mindre aktuelt efter de nye regler i boligreguleringslovens § 5.3, hvor nævne- ne behandler sager, hvor der ikke er nogen modpart til de anmodninger, der kommer fra ejerside. Man har ved den regel flyttet nævnets rolle fra tvistorgan til noget ganske andet. Og man har gjort nævnene utroligt afhængige af styrke hos nævnsmedlemmerne, der står ret alene i situationen.

Aftalevilkår ved indgåelse af lejeaftaler

Når vi rådgiver lejere, der står forud for at underskrive en lejeaftale, kan det indgå, at vi oplyser lejere om, at vilkår i en lejeaftale er urimelige, fordrejede eller direkte ugyldige – men at vi samtidigt må fortælle lejer, at det sandsynligvis ikke er gunstigt at bede om at det rettes før underskrift, hvis de faktisk vil have lejemålet.

De skal i hvert fald passe på ikke at gå for hårdt til udlejers opfindsomheder. Det vil man i udlejekredse kunne udlægge som en mistillid til en aftalefrihed, der ikke er så fri, som den påstås. For markedet er jo netop så utroligt skævt, at lejere bliver bortsorteret, hvis de begynder at virke "besværlige".

Set herfra er det lettere at opnå rimelige og velafbalancerede vilkår ved indgåelse af et en parcel-hushandel – end ved indgåelse af lejeaftaler – særligt i de største byer.

Det grundet i, at magtrelationen ved handlen er så meget mere skæv til fordel for "sælger".

Vi kunne godt tænke os, hvis det var muligt at få ministeriet til at bruge ressourcer på at studere, hvad der ses indskrevet ved indgåelse af lejeaftaler – og hvad man kunne forestille sig gjort for at sikre, at lejeaftaler ikke tilføres forvredne forståelser af lejelovgivningen – eller direkte ugyldige bestemmelser.

Og gennemføres en sådan undersøgelse, så kan man efterfølgende se nærmere på, hvordan man får det beskyttelseshensyn, som man politisk må mene, der skal være i lejeloven, til at virke.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder
DANSKE LEJERE



trm@trm.dk

Transport. og Boligministeriet
Frederiksholms kanal 27F
1220 København K

18. september 2020

Vedr. høring over udkast til lovforslag om en ny lov om leje og ny lov om boligforhold:

Danske Udlejere har modtaget de foreløbige udgaver af lovforslagene.

Det har været efterspurgt i mange år, at få udarbejdet een samlet lov, der regulerer forholdet mellem lejer og udlejer. Forslag dertil er nu fremkommet efter at der i 2014 blev truffet beslutning derom.

Det endelige lovforslag, der skal forelægges Folketinget til vedtagelse eller forkastelse, skal derfor være grundigt bearbejdet - hvorfor en længere beslutningsproces bør tilrådes

Det er i noteret, at sammenskrivningen ikke skal medføre ændringer af de gældende regler, hvorfor de nye paragraffer skal fortolkes i overensstemmelse med de regler / den praksis vi kender i dag. Såfremt det fra lovgivers / embedsmændenes side er foreslået nye paragraffer, der skal fortolkes / læses på anden måde end de nugældende regler / den nugældende retspraksis, bør dette være fremhævet i bemærkningerne, alt således det er tydeliggjort, hvis sammenskrivningen, på trods af intentionen om ikke at ændre regelsættet, alligevel ændres /justeres.

Såfremt udlejer skal kunne forhøje lejen i et uopsigeligt lejemål, skal udlejer i henhold til LL §. 47 stk. 4, have taget et forbehold derom. På tilsvarende vis, skal lejer også i uopsigelige lejemål, have taget et forbehold om at kræve lejen nedsat. I bemærkningerne - side 24 til §. 4.4. anføres at lejen "som udgangspunkt" kan kræve lejen nedsat, selv om der er tale om et uopsigeligt lejemål. Der bør være samme regelsæt for henholdsvis lejer og udlejer ved uopsigelige lejemål.

I kap. 5 - § 5 stk. 3 - bør der indsættes et "alene" eller et "kun" hvis pristalsregulering skal være den eneste mulighed for regulering af en aftalt "fri leje."

I kap. 1 - under § 1.6 - bør derfor opregnes samtlige mulige reguleringsmåder sat i forhold til de enkelte lejemålstyper. Der bør derfor suppleres med lejemål i nyopførte ejendomme, og i ombyggede erhvervslokaler m.fl. Tilsvarende bør sammensatte aftaler, hvor det væsentligste element er lejeforholdet, medtages som et eksempel i lovens opregning,

Een af fordelene ved at få reglerne samlet i een lov er, at det netop bliver muligt at få skabt overblik over regelsættet og bl.a. få udarbejdet en oversigt over de mulige lejefastsættelsesregler / lejereguleringsregler i et enkelt kapitel - selvfølgelig med henvisning til senere mere fyldige paragraffer.

Hvis / da der fortsat ses at være ønske om, at lejelovgivningen skal være lovreguleret i meget vidt omfang, skal / bør det under § 2.1. udfærdiges en udtømmende liste over, hvad der skal være nævnt i lejekontrakten, hvis en konkret aftale skal kunne gøres gældende overfor lejer. Lejeloven skal være overskuelig, da loven netop anvendes af lægfolk på såvel lejer- som udlejersiden.

Vedr. afregning af forbrug, bør det af hensyn til miljøet, indføres en bestemmelse om, at udlejer kan kræve opsat separate vandmålere i eksisterende lejemål, således at lejer fremadrettet betaler aconto efter måler - selvfølgelig mod at lejen nedsættes med et tilsvarende beløb.

Kap. 12 i forslaget indeholder en overordnet bestemmelse om, at der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner, jf. § 12.3. Det bør i paragraffen præciseres, hvilke ejendomme der konkret er omfattet af disse regler.

Det vil være naturligt, at der i § 12.2. anføres at denne regel kan fraviges - og ikke blot henvise til, at der i § 12.5 bestemmes at § 12.2. kan fraviges - specielt under hensyntagen til, at det som hovedregel og i praksis er lejerne, der har den indvendige vedligeholdelsespligt. Lejelovens regler skulle gerne give udtryk for de regler, der som udgangspunkt er gældende i samfundet / lejekontrakterne - alt således at der kun skal indgås særskilte aftaler, hvis parternes konkrete aftale skal fravige de almindelig anvendte regler i samfundet.

I kap. 13, bør der indsættes nogle overskrifter, for de forskellige ejendomstyper, således at det klart og overskueligt fremgår, hvorledes der skal forholdes i de forskellige ejendomstyper.

I kap. 14 bør 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 andre tilsvarende rum til rådighed for lejer, hvis dette i praksis ikke er mulig.

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.

Der er gode grunde til at rose materialet som helhed i relation til omfanget at bemærkningerne til paragrafferne. Bemærkningerne er meget omfattende og giver et retvisende billede af, hvor mange forskellige situationer, der kan opstå på lejemarkedet og som ikke er / kan medtages i selve lovteksten. Bemærkningerne giver også "bud på" hvorledes paragrafferne skal fortolkes. Hvorvidt disse løsningsforslag - som nok i den kommende retspraksis vil blive anvendt som fortolkningsbidrag i kommende retssager - er indgående drøftet af / mellem politikerne er nok usikkert.

Under bemærkningerne til kap. 22 angående udlejers forpligtelser til at indkalde lejer til fraflytningssyn og fremsættelse af istandsættelseskrav (specielt side 8) opregnes de mange bestræbelser en udlejer skal foretage sig for at finde frem til en lejer, der i strid med reglen LL § 97 stk. 2, ikke har oplyst sin nye adresse. Det var mere praktisk om det var blevet anført, hvorledes udlejer skal forholde sig, når det - på trods af, at de mange undersøgelser ikke resulterede i, at lejers nye adresse blev fundet - fortsat ikke kan skabes kontakt med lejer.



Vedr. lov om boligforhold

Umiddelbart er det praktisk, at der vedtages en lov, som er gældende i forholdet mellem lejer og udlejer og dertil en lov som regulerer forholdet til det offentlige.

Der ses dog at være hensigtsmæssig om der i Lov om leje, på de relevante steder sker henvisning til de dertil knyttede kapitler i lov om boligforhold.

Danske Udlejere deltager gerne i det videre arbejde for at få skabt en anvendelig lovgivning til bedste for brugerne deraf.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

kf@hviid-frederiksen.dk

97 44 14 44 / 40 15 30 58



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

18. september 2020

Ref. j.nr. 2020-2113

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

Bemærkninger til høring over udkast til lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til gennemskrivningen af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om kommunal anvendelsesret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Da der er tale om et meget omfangsrigt høringsmateriale, er EjendomDanmarks kommentarer til lovudkastene delt på to høringssvar. Dette høringssvar beskæftiger sig således alene med Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om boligforhold.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har to overordnede bemærkninger til udkastet til en ny lov om boligforhold. Derudover skal EjendomDanmark henvise til de overordnede bemærkninger, der findes i indledningen til EjendomDanmarks høringssvar vedrørende udkastet til en ny lov om leje, herunder særligt vores overordnede kommentar til høringsprocessen og -materialet.

Bedre overblik

Det er EjendomDanmarks overordnede vurdering, at udkastet til en ny lov om boligforhold giver et bedre overblik over reguleringen end de hidtidige love. Dette er positivt og kan medvirke til at gøre dagligdagen for både lejere og udlejere nemmere at navigere i.

Vigtigt at sikre regulering, der tillader udvikling på et velfungerende boligmarked i almindelighed

I lighed med de indledende bemærkninger til EjendomDanmarks høringssvar til udkastet til en ny lov om leje, skal vi understrege, at det er et væsentligt hensyn i gennemskrivningen af leje- og boligreguleringen at sikre, at man opretholder balancen i reguleringerne: På den ene side hensynet til markedet og udviklingsmuligheder, på den anden side lejerens rettigheder. I arbejdet med den nye lov om leje er denne balance visse steder forskydning – og denne forskydning er ofte sket i lovbemærkningerne, hvilket er en u hensigtsmæssig og mindre tilgængelig metode at foretage reelle ændringer i reguleringen på – mens udkastet til en ny lov om boligforhold i højere grad respekterer det

grundlag og den praksis, som sammenskrivningen baserer sig på. I EjendomDanmarks optik er dette positivt.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Nedenfor er angivet EjendomDanmarks kommentarer til udkastets enkelte bestemmelser. Kommentarerne er inddelt efter lovens kapitler.

Kapitel 2: Beboermaksimum

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre reglerne i den nuværende boligreguleringslovs kapitel VII vedrørende muligheder for bytte af lejeboliger.

EjendomDanmark vurderer, at der ikke umiddelbart er tale om materielle ændringer, men EjendomDanmark skal alligevel understrege, at reglerne om beboermaksimum kun finder anvendelse, når kommunalbestyrelsen har vedtaget, at reglen skal gælde i kommunen, og udlejer har meddelt, at bestemmelsen skal finde anvendelse på udlejers ejendom. Ifølge Københavns Huslejenævns undersøgelse herom fra 2016/2017 var der ikke nogen kommune i landet, som havde vedtaget, at reglerne om beboermaksimum skulle gælde. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet overvejer, om reglerne er nødvendige, eller om de kunne forenkles yderligere.

Kapitel 9: Huslejenævn

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre gældende regler om nedsættelse af huslejenævn (§ 9.1) og nævner i bemærkningerne hertil, at der i dag er mere end ét huslejenævn i Københavns, Aarhus og Frederiksberg kommuner.

EjendomDanmark vurderer, at sidstnævnte er forkert, da der kun er ét huslejenævn i Frederiksberg Kommune. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen tilrettes i overensstemmelse med realiteterne. EjendomDanmark skal dog bemærke, at såfremt bemærkningen er udtryk for, at man ønsker at oprette et yderligere huslejenævn på Frederiksberg, stiller vi os positivt heroverfor – men det er i den forbindelse væsentligt at sikre tilstrækkelige ressourcer til det nye nævn, jf. vores indledende kommentar herom i EjendomDanmarks høringssvar til Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om leje.

Transport- og Boligministeriet foreslår i bemærkningen til § 9.5, stk. 2, at der ikke er "krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejeren har fået fuldt medhold. Det kræves heller ikke, at lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold."

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning ikke i tilstrækkelig grad giver en tilfredsstillende retssikkerhed for udlejer, idet det ikke sikres, at der er en tydelig sammenhæng mellem lejerens påstand og huslejenævnets afgørelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen uddybes, således at det bliver mere entydigt, at der skal være påstande af en vis klarhed, og at huslejenævnets afgørelse skal relatere sig til disse påstande, før udlejer kan pålægges strafgebyr. I modsat fald kan udlejer pålægges

strafgebyrer på grundlag af afgørelser, der reelt er truffet på usikkert og uigennemskueligt grundlag.

Transport- og Boligministeriet foreslår i samme bemærkning til § 9.5, stk. 2, at udlejere kan pålægges strafgebyrer i tvister, hvor modparten er Grundejernes Investeringsfond.

EjendomDanmark vurderer, at dette strafgebyr er unødvendigt og ubegrundet, al den stund at strafgebyret i sin natur kan ses som en ekstra straf til udlejere, der ikke gebærd sig regelret over for deres lejere; gebyret er således ikke relevant for forholdet til Grundejernes Investeringsfond. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af bemærkningen til § 9.5, stk. 2 udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at sidestille besigtigelse med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne i en sag, hvorfor besigtigelse skal medføre fristforlængelse (§ 9.8, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede bestemmelse afviger fra praksis i dag, hvor huslejenævnene træffer afgørelse umiddelbart efter en besigtigelse, medmindre der ved en besigtigelse er præsenteret nyt materiale, der kræver partshøring. Derfor er der en risiko for, at den foreslåede regel om at sidestille besigtigelse med spørgsmål til parterne vil forlænge sager unødigt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres, så den afspejler den eksisterende praksis.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Transport- og Boligministeriet har i lighed med høringsmaterialet til udkastet til lov om leje ikke i dette høringsmateriale angivet resultater af eventuelle konsekvensanalyser. EjendomDanmark har – efter anmodning – fået en sådan vurdering tilsendt og modtaget den få dage før høringsfristen.

EjendomDanmark skal derfor også her påpege, at manglende konsekvensanalyse kan risikere at medføre et mangelfuldt beslutningsgrundlag. EjendomDanmark skal derfor også her anbefale, at Transport- og Boligministeriet prioriterer at tilvejebringe et tilstrækkeligt oplyst beslutningsgrundlag frem for at prioritere en hastig fremsættelse af forslaget for Folketinget.

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

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft
Adm. direktør



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

18. september 2020

Ref. j.nr. 2020-2113

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

Bemærkninger til høring over udkast til lov om leje

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til gennemskrivningen af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Da der er tale om et meget omfangsrigt høringsmateriale, er EjendomDanmarks kommentarer til lovudkastene delt på to høringssvar. Dette høringssvar beskæftiger sig således alene med Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om leje.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har seks overordnede bemærkninger til udkastet til en ny lov om leje.

Klart behov og potentiale for forenkling af huslejereguleringen i Danmark

Huslejereguleringen i Danmark er meget omfangsrig, yderst detaljeret og temmelig kompliceret – og i øvrigt blandt de mere restriktive i en international sammenhæng. Dette er en udfordring for både lejerne, der har svært ved at navigere i deres egne retigheder og procedurekrav, og for udlejerne, der bl.a. pålægges betydelige administrative byrder. En overkompleks regulering er således til gene for alle parter på lejeboligmarkedet.

Det er dog EjendomDanmarks overordnede vurdering, at den nye lov kan skabe et bedre overblik og potentielt kan opleves som en forenkling af dagligdagen for lejere og udlejere. EjendomDanmark ser positivt på enhver sådan ansats til forenkling og afbureaukratisering på området. For ejendomsbranchen vil gennemskrivningen dog medføre en omfattende implementeringsindsats, hvilket mange steder vil kræve ikke ubetydelige administrative ressourcer.

Hvis Transport- og Boligministeriet for alvor ville forenkle lovgivningen, kan EjendomDanmark som oplagte steder at kigge nærmere på bl.a. pege på reglerne for lejefastsættelse, der fortsat er delt op i regulerede og ikkeregulerede kommuner samt de forældede datoer, der findes gennemgående i lovgivningen fx i forbindelse med fastlæggelse af ejendomskategori og legeberegning. Ministeriets uhensigtsmæssige bemærkninger om kategoriseringen af ejendomme med seks eller færre beboelseslejligheder, der er opført efter 1. januar 1995, er et godt eksempel herpå, og flere steder i lovgivningen

reguleres forhold, der ligger op til 60 år tilbage i tiden. Dette understreger behovet for at forenkle lovgivningen yderligere.

Vigtigt at sikre udviklingen på et velfungerende boligmarked i bred forstand

Reguleringen af lejeboligmarkedet bygger på en delikat balance mellem udlejers muligheder og lejers rettigheder. Denne balance sikrer, at der på den ene side gives plads til udvikling på (leje)boligmarkedet, forbedringer af boligmassen og et udbud af et vist omfang og på den anden side tages hensyn til de personer og virksomheder, hvis dagligdag foregår i de lejede ejendomme. Begge hensyn er vigtige, og forskydes balancen mellem dem, vil det have vid betydning, herunder ikke mindst for forretningsvilkårene for udbydere af lejeboliger. Da lejeboligmarkedet desuden indgår i et komplekst samspil med det almindelige boligmarked, vil disse dele af boligmarkedet også blive berørt, hvis balancen forskydes fx ved at indføre yderligere procedurekrav eller endnu videre lejerrettigheder.

EjendomDanmark skal derfor understrege, at det af hensyn til udviklingen på et velfungerende boligmarked i bredeste forstand skal sikres, at en gennemskrivning og forenkling af huslejereguleringen ikke uforvarende rykker ved balancen mellem markedshensyn og udviklingsmuligheder på den ene side og lejerrettigheder på den anden. Det er EjendomDanmarks overordnede vurdering, at ministeriet de fleste – om end ikke alle – steder i udkastet er lykkedes hermed.

Dog lægger Transport- og Boligministeriet gennemgående en bestemt tolkning af de nuværende regler til grund for en opstramning, selvom denne specifikke tolkning ikke er afklaret i praksis. Dette sker især i bemærkningerne til loven, hvor man flere steder skærper reglerne uden at ændre – eller ved at ændre meget begrænset – i selve lovteksten. Vi har i dette hørings svar fremhævet visse eksempler herpå (se fx kommentarerne til udkastets kapitel 5). Denne fremgangsmåde med at indføre skærpede fortolkninger af reguleringen i bemærkningerne frem for åbent i selve lovteksten synes u hensigtsmæssigt og må vurderes at være en kilde til uklarhed og uenighed. Flere af disse ændringer er i øvrigt ikke i overensstemmelse med ministeriets kommentar i høringsbrevet om, at der "alene [er] nogle få indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvis har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven".

Styrkede huslejenævn kræver flere ressourcer

Flere steder i sammenskrivningen ønsker man at styrke huslejenævnenes kompetencer. EjendomDanmark har stor sympati for dette ønske, men vi skal også påpege, at dette vil kræve, at huslejenævnene tilføres yderligere ressourcer.

Udvidelse af bestemmelser med ufravigelighed

Transport- og Boligministeriet foreslår at indføre en række bestemmelser om ufravigelighed fra reglerne. Flere steder i det foreslåede er disse bestemmelser reelt opstramninger af bestemmelserne om ufravigelighed sammenlignet med de gældende regler.

Dette er uhensigtsmæssigt, da de indskrænker lejer og udlejers muligheder for at indgå aftaler m.m.; vi har i høringssvaret nedenfor påpeget disse udfordringer flere steder.

Om høringsprocessen og høringsmaterialet

EjendomDanmark skal anerkende Transport- og Boligministeriets lydhørhed i forbindelse med EjendomDanmarks og Lejernes Landsorganisations henvendelse angående en forlængelse af den oprindelige høringsfrist. Det har entydig positiv betydning for kvaliteten af lovforberedelsen, at ministeriet prioriterer en høringsperiode af tilstrækkelig længde.

EjendomDanmark skal dog samtidig bemærke, at materialet til kommentering visse steder synes ufærdigt, foreløbigt og ikke i tilstrækkelig grad gennemarbejdet; fx synes materialet flere steder præget af fejlhenvisninger og manglende tilretninger af henvisningerne. Vi har i dette høringssvar uddraget og fremhævet visse eksempler herpå. At materialet ikke i tilstrækkelig grad er gennemarbejdet, besværliggør et tilbundsgående arbejde hos høringsparterne. Hvis Transport- og Boligministeriet havde anvendt en måned eller to mere på at gennemarbejde sammenskrivningen, inden den blev sendt i høring, ville det have gjort grundlaget for høringsarbejdet betydelig stærkere. EjendomDanmark stiller sig desuden en smule uforstående over for Transport- og Boligministeriets ønske om at få disse lovforslag i høring på allerede nu, al den stund at lovforslaget i forvejen har været seks år undervejs.

Behov for et stringent begrebsapparat i reguleringen

Lejereguleringen er en kompleks størrelse. Derfor er der også et stort behov for en skarp stringens i lovtekst og bemærkninger. Ellers får sammenskrivningen af leje- og boligreguleringen svært ved at leve op til sit formål om at skabe bedre overblik.

Derfor vil EjendomDanmark også anbefale, at Transport- og Boligministeriet sikrer sig, at der i reguleringen anvendes en stringent terminologi vedrørende centrale begreber som fx beboelseslejlighed, lejlighed, værelse, det lejede, lokaler m.v. Derudover synes ministeriet flere steder i den foreslåede lovtekst at undlade at bemærke, at bestemmelser, der er medtaget fra boligreguleringsloven, kun skal gælde i for ejendomme, som er omfattet af kap. II-IV i boligreguleringsloven, beliggende i regulerede kommuner, ligesom det i lovteksten ikke synes tilsikret, at det udvidede ejendomsbegreb ikke skal gælde for de bestemmelser, der oprindeligt var indeholdt i lejeloven. Disse undladelser m.m. kan muligvis forklares med Transport- og Boligministeriets ønske om at sende udkastet i høring, inden materialet reelt var fuldkommen gennemarbejdet.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Nedenfor er angivet EjendomDanmarks kommentarer til udkastets enkelte bestemmelser. Kommentarerne er inddelt efter lovens kapitler.

Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde og definitioner

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, "når en lejlighed tillige er udlejet til andet end beboelse", hvorved man erstatter ordet "delvist" i den oprindelige lovtekst med "tillige" (§ 1.3).

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en ubegrundet, potentiel indholdsændring. Ifølge bemærkningerne til forslaget er det uden betydning, at beboelsesdelen er uvæsentlig ift. resterende del af lejeforholdet. EjendomDanmark ser ikke at dette er fuldstændig afklaret i praksis. Fortolkning af ordet "tillige" kan falde ud anderledes end fortolkning af ordet "delvist". EjendomDanmark foreslår derfor, at nugældende formulering bibeholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "regulerede kommuner" defineres ved henvisning til den hidtidige boligreguleringslov (§ 1.4, stk. 1).

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 foreslår, at kommunerne selv kan træffe beslutning om at være regulerede hhv. ikke-regulerede (§ 1.4, stk. 2), og Transport- og Boligministeriet skriver i bemærkningerne til denne bestemmelse, at hvis en kommune skifter reguleringsstatus, skal regulering af lejen følge den nye status.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en fejl, idet lejereguleringen naturligvis først skal tilpasses den nye status ved genudlejning, sådan som dette også fremgår af bemærkningerne til lovudkastets § 1.4, stk. 1.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastholde den i den nuværende regulering gældende skelnen mellem store og små småhuse (§ 1.6, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at Transport- og Boligministeriet i bemærkninger oplyser, at et en ejendom kan være et småhus, selvom dette er taget i brug efter 1. januar 1995. Dog findes det uhensigtsmæssigt, at der på denne måde lovgives om forhold, der ligger tilbage i tid. Det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at den i udkastet opretholdte skelnen mellem store og små småhuse er unødigt kompliceret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne skelnen udgår, hvis man - uden større konsekvenser - vil forenkle loven.

Transport- og Boligministeriet foreslår at gøre boligreguleringslovens udvidede ejendomsbegreb gældende generelt (§ 1.8, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at dette betyder, 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 fremlejerettens overgang, hvor udlejer kan modsætte sig lejerens brug af reglen i ejendommen med et bestemt antal beboelseslejligheder, ligesom reglerne om tilbudspligt kun bør være omfattet af det almindelige ejendomsbegreb. EjendomDanmark skal anbefale, at man sikrer bedre overensstemmelse mellem det foreslåede og de eksisterende regler på området.

EjendomDanmark påpeger desuden, at det foreslåede ligesom i dag betyder, at enkelt-ejede ejerlejligheder og andelsboliger omfattes af ejendommens kategori, som denne er

fastlagt 1. januar 1995 fx som storejendom. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at udlejning af en enkeltlejlighed i en ejendom, når dette er den eneste lejlighed i ejendommen, som udlejer lejer ud, skal behandles som et småhus uanset reglerne om ejendoms-kategorisering. Dette af hensyn til, at parterne reelt har klarhed over hvilket lejefastsættelsessystem mv., der skal gælde for lejeforholdet.

Kapitel 2: Lejeaftalen

Transport- og Boligministeriet foreslår en række krav til lejeaftalens udformning og indhold, herunder at det af lejeaftalen skal fremgå, om den aftalte leje er nedsat (§ 2.1, stk. 4). I bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår det yderligere, at det skal fremgå af lejeaftalen, om det er udlejer selv eller et tvistorgan, der har nedsat lejen.

EjendomDanmark vurderer, at kravet om, at det skal fremgå af lejeaftalen, om det er udlejer selv eller et tvistorgan, der har nedsat lejen, er nyt. Det fremgår således hverken af den hidtidige regulering eller af selve den foreslåede lovtekst, og det fremgår således alene af bemærkningerne til loven. Kravet er desuden både uhensigtsmæssigt og unødigt kompliceret, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at det udgår af bemærkningerne, og at man henholder sig til indholdet af de eksisterende regler.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer eller lejer med en måneds frist kan "forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter" (§ 2.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at man med denne formulering udvider mulighederne for at kræve, at meddelelser ikke afgives digitalt. Hidtil har muligheden for at forlange ikke-digitale meddelelser alene været gældende for meddelelser, der efter loven skal afgives skriftligt. Nu bliver det alle meddelelser. Ønsker man en digitalisering og samtidig øget retssikkerhed pga. log-muligheder, er dette forslag den forkerte vej at gå. EjendomDanmark anbefaler derfor, at man ikke udvider den gældende formulering.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at meddelelser efter den nugældende lejelovs § 87 og § 93 ikke kan afgives som digitale meddelelser (§ 2.3, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse både er utidssvarende og problematisk. En øget digitalisering – herunder især muligheden for digitale meddelelser – øger retssikkerheden for både udlejer og lejer, da der gives bedre muligheder for logning og dokumentation af kommunikationen fra begge parter side. På den baggrund har Transport- og Boligministeriet da også udvidet mulighederne for digital kommunikation for udlejere af almene boliger; tilsvarende muligheder bør gives udlejere af private boliger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at ændre på definitionen af "blanket" (§ 2.4, stk. 2), således at en blanket defineres som "skriftlige lejeaftaler, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede" frem for skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede vilkår. "Indeholder ensartede vilkår" erstattes således af "egner sig til benyttelse over for flere lejere".

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en udvidelse af bestemmelsen, idet flere dokumenter nu defineres som "blanketter". EjendomDanmark stiller sig uforstående over for denne udvidelse og foreslår derfor, at den udgår af forslaget.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "[a]nvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejeren større forpligtelser eller giver lejeren mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige." (§ 2.4, stk. 3). Ifølge bemærkningerne henvises der her til alle love.

EjendomDanmark vurderer, at dette er en udvidelse af bestemmelsen, der ikke er begrundet. "Loven" i denne tekst må alene henvide til lejeloven, og EjendomDanmark skal anbefale, at lovbemærkningerne rettes i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i lovens kapitel 2 ikke kan fraviges til skade for lejeren.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en betydelig og ubegrundet opstramning af reglerne i forhold til gældende ret. Eksempelvis er den nugældende lejelovs § 6a ikke ufravigelig i dag, men det vil den blive som følge af den nye bestemmelse. Ydermere forekommer det 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.

Kapitel 3: Omkostningsbestemt husleje

Transport- og Boligministeriet beskriver reglerne for gennemgribende forbedringer (§ 3.1, stk. 2) og angiver i den forbindelse i lovbemærkningerne, at lejemålet – ud over at udgifterne til forbedring skal ligge over de angivne beløbsgrænser, og at forbedringerne skal være sket inden for en periode på to år – tillige skal være "gennemgribende forbedret", hvis lejeregulering ifølge reglerne i denne paragraf skal kunne finde anvendelse.

EjendomDanmark vurderer, at dette krav ikke er i overensstemmelse med hverken de nugældende regler, den foreslåede tekst i § 3.1, stk. 2 eller praksis. Det er korrekt, at bestemmelsen kun kan anvendes, når brugsværdien af et lejemål er væsentlig forøget, men der findes ikke noget selvstændigt krav om, at den skal være "gennemgribende forbedret". I stedet har man i lovteksten eksplicit defineret beløbsgrænser, der ved forbedringer skal overstiges, og stillet krav om, at det lejedes værdi er væsentlig forøget, hvis bestemmelsen skal kunne anvendes. Disse krav suppleres nu tilsyneladende af et krav, der alene fremgår af lovbemærkningen, er temmelig ubeskrevet og synes at gå på indholdet af forbedringerne. I bemærkningerne fremgår det således, at det ikke kan være køkken og bad alene, der er moderniseret, hvilket er i fuldstændig modstrid med praksis. Lovbemærkningen, hvori dette hidtil ukendte krav beskrives, kan således ikke læses som andet end en betydelig, men politisk og økonomisk ubegrundet indskrænkning af reglerne om gennemgribende forbedringer. EjendomDanmark skal derfor

anbefale, at denne del af lovbemærkningerne udgår, så den tydelige uoverensstemmelse mellem lovtekst, praksis og lovbemærkningen bringes i orden.

Transport- og Boligministeriet foreslår en række situationer, hvor § 3.1, stk. 4 ikke er gældende (§ 3.1, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at der i § 3.1, stk. 5, nr. 6 er sket en fejl i henvisningen. Bemærkninger 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 foreslår, at der kan foretages en lejeregulering på baggrund af reglerne i § 3.1, når der ikke foreligger dokumentation for forbedringerne, hvis det "utvivlsomt må anses godtgjort", at forbedringerne lever op til lovens kriterier herfor (§ 3.2, stk. 1). I bemærkningerne til denne bestemmelse er det understreget, at denne bestemmelse alene kan finde anvendelse rent undtagelsesvist.

EjendomDanmark vurderer, at lovbemærkningerne også til denne del af reglerne om gennemgribende forbedringer er en ubegrundet skærpelse både i forhold til den foreslåede lovtekst og til den nuværende praksis. EjendomDanmark skal også her anbefale, at de foreslåede lovbemærkninger bringes i overensstemmelse med de gældende regler og især gældende praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår at præcisere reglerne for beboere / beboerrepræsentanters mulighed for at kræve vedligeholdelsesmangler udbedret, før udlejning af et i ejendommen beliggende gennemgribende forbedret lejemål efter reglerne i § 3.1, stk. 2 (den hidtidige boligreguleringslovs § 5, stk. 2) kan finde sted (§ 3.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der umiddelbart i lovteksten er tale om en udmærket præcisering, men samtidig påpeger Transport- og Boligministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse, at der ikke alene kan stilles krav om udbedring af funktionsmangler, men også stilles krav om fx overfladebehandling af trappeopgange, hvilket ellers ikke entydigt er et tiltag, der kan rummes inden for begrebet vedligeholdelsesmangler; ofte vil der alene være tale om en kosmetisk mangel. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen til bestemmelsen blødes op, så det afspejler dette forhold.

Transport- og Boligministeriet foreslår i bemærkningerne til § 3.5, stk. 1, at huslejen som alt overvejende hovedregel ikke skal nedsættes, hvis driftsudgifterne falder.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fejl i bemærkningerne, idet både regler og praksis i dag entydigt er, at huslejen aldrig skal nedsættes, hvis driftsudgifterne falder. Ved den foreslåede formulering åbnes for, at der kan være særlige tilfælde, hvor huslejen kan kræves tilpasset, hvis udlejer effektiviserer sin drift, hvilket vil være en ubegrundet nyskabelse og i øvrigt en betydelig ændring i forholdet mellem lejer og udlejer.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, "hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2" (§ 3.5, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen i udkastets § 3.5, stk. 2 til boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (i udkastet: § 3.1, stk. 2) er uforståelig. EjendomDanmark foreslår at fastholde nuværende ordlyd.

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre den eksisterende boligreguleringslovs bestemmelse om afkast for ejendomme, der udlejes med omkostningsbestemt leje (§ 3.7).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er moden til genovervejelse og opdatering. Reglen i dag fastslår, at afkastet "ikke må overstige 7 pct. af den ejendoms værdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme." Grundlaget for reglen er således næsten 50 år gammelt, hvorfor den 15. almindelige vurdering på ingen måder kan anses som tidssvarende. Ydermere er afkastet – som følge af den almindelige markedsudvikling og inflationen – reelt blevet udhulet betydeligt over tid. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet opdaterer grundlaget for afkastberegningen, således at man ved en inflationskorrektur m.m. sikrer, at afkastet i dag reelt svarer til det afkast, man fandt acceptabelt ved reglens 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. EjendomDanmark 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 foreslår, at bestemmelserne i lovforslagets kapitel tre gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 3.22).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for til bestemmelsen at tilføje, at reglerne om nettopris og fri leje er undtagelser for kravet om ufravigelighed. I det hele taget skal det i regelgrundlaget sikres, at der fortsat kan aftales nettopris for gennemgribende forbedrede lejemål (dvs. lejemål, der udlejes efter lovforslagets § 3.1, stk. 2).

Kapitel 4: Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at det ved sammenligning af lejemål som

grundlag for fastlæggelse af det lejedes værdi skal tillægges vægt, "når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse" (§ 4.1, stk. 3).

EjendomDanmark vil ikke undlade at bemærke, at der er en ringe overensstemmelse mellem selve bestemmelsen og bemærkningerne til denne, hvori det fremgår, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveau i området. EjendomDanmark mener, at bemærkningen er uhensigtsmæssig og derfor bør udgå.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå, at udlejer har mulighed for at opretholde en varslet huslejetilpasning (som en "foreløbig lejeforhøjelse"), mens en sag i et huslejenævn pågår (§ 4.3, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for at præcisere bestemmelsen yderligere, hvis denne skal bringes i fuld overensstemmelse med den nuværende retspraksis. EjendomDanmark foreslår, at dette kan ske ved til tilføje "om året" efter "bruttoetageareal" i 1 pkt., således at teksten kommer til at lyde: "...kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året". Ydermere foreslår EjendomDanmark, at det præciseres, at den del af lejetilpasningen, som udlejer ikke har kunnet opkræve, mens sagen har verseret, kan efteropkræves. Dette vil bringe bestemmelsen i bedre overensstemmelse med praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at man som udlejer ikke længere via lejen kan få dækning af forgæves projektmateriale (§ 4.6, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring er uhensigtsmæssig. Transport- og Boligministeriet oplyser i bemærkningerne til bestemmelsen, at lov om privat byfornyelse stadig er gældende, men at alle resterende sager om forgæves projektmateriale er afsluttet med aftale mellem lejerne og udlejer. EjendomDanmark har ikke mulighed for at vurdere, om dette også reelt er tilfældet, men vi skal påpege, at der er en risiko for, at visse ejendomsvirksomheder kan ligge inde med forgæves projektmateriale, hvortil udgiften efter ændringen ikke kan dækkes. Alene denne risiko taler for at opretholde muligheden for at få dækket udgifter til forgæves projektmateriale. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne mulighed opretholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at bestemmelserne i §§ 4.8-4.12 gøres ufravigelige (§ 4.12, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er nødvendigt her at inkludere § 4.12 i ufravigelighedsbestemmelsen. Jf. bemærkningerne virker det snarere som om, der menes huslejenævnets kompetencer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres yderligere.

Kapitel 5: Markedsbestemt husleje

Transport- og Boligministeriet foreslår at gennemskrive reglerne for hvilke lejemål, hvori der kan aftales fri leje (§ 5.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der overordnet er tale om en fin gennemskrivning af selve lovteksten. Henvisningen til den gamle lov i udkastets § 5.1, stk. 1, nr. 2 synes dog uhensigtsmæssig, når nu man har sat sig for at lave en oprydning i og opdatering af regelsættet.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der også ved denne bestemmelse (§ 5.1, stk. 1) er visse udfordringer med uoverensstemmelser mellem den foreslåede lovtekst, eksisterende praksis og bemærkningerne til bestemmelsen. Vi skal her fremdrage tre sådanne udfordringer: For det første er det ifølge bemærkningerne en forudsætning, at det aftales, at de almindelige bestemmelser om lejefastsættelse er fraveget. Dette fremgår dog ikke af ordlyden i bestemmelsen, og det kan derfor ikke gælde. For det andet fremgår det af bemærkningerne, at § 5.1, stk. 1, nr. 2 alene finder anvendelse på rene beboelseslejligheder. Dette er ifølge gældende praksis dog ikke korrekt. For det tredje og mere generelt foretages der i bemærkningerne en ubegrundet og uhensigtsmæssig stram fortolkning af, hvornår reglerne i § 5, stk. 1 kan finde anvendelse, idet man stiller krav om, at selve fundamentet på en bygning skal være helt nyt og ydermere fremfører, at ordningen om fri lejefastsættelse heller ikke gælder for "lejemål, som etableres ved tilbygning på en eksisterende bygning." EjendomDanmark skal på denne baggrund anbefale, at bemærkningerne tilrettes, så de bringes i overensstemmelse med både lovtekstens ordlyd og den eksisterende praksis på området og ikke mindst bestemmelsens formål om at "styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger, herunder ved nybyggeri, omdannelse af erhvervslokaler, indretning af tagetager og nypåbygning af etager." Dette kan gøres ved i lovgivningen af præcisere, at alle nye boliger – etableret enten pr. 1. januar 1992, 1. oktober 2002 eller 1. juni 2004 jf. bestemmelserne herom – skal kunne udlejes til markedsleje.

EjendomDanmark vurderer desuden, at bestemmelsens forhold til nyopførte enkeltværelser er uhensigtsmæssig. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det præciseres i lovgivningen, at reglerne om markedsleje også skal gælde for nybyggede enkeltværelser, da det er kontraproduktivt i forhold til formålet med bestemmelsen om fri leje og det generelle ønske om flere studieboliger herunder for disse hensynene til byggeomkostninger, klima- og energiforbrug, huslejens størrelse, boligsikringsomkostningerne, sociale fællesskaber m.v., at der er forskel på lejefastsættelsesreglerne alt efter, om der er tale om en lejlighed eller et enkeltværelse. Desuden er denne sondring mellem værelser og lejligheder i forvejen utidssvarende, fordi man ikke længere i byggeloven opretholder køkkenordningen.

Kapitel 6: Betaling af leje

Transport- og Boligministeriet foreslår at præcisere, at depositum er pligtig pengedydelse i lejeforholdet (§ 6.3, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det for fuldstændighedens skyld her vil være hensigtsmæssigt at tilføje, at også forudbetalt leje er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Transport- og Boligministeriet bemærker, at depositum og forudbetalt leje skal reguleres i nedadgående retning, hvis lejen sættes ned (§ 6.4, stk. 1).

EjendomDanmark påpeger, at udlejer aldrig vil være forpligtet til at nedsætte til et beløb, der er lavere end det, der er aftalt i lejekontrakten.

Kapitel 7: Betaling for varme, vand, køling, og el m.v

Transport- og Boligministeriet foreslår at tilføje et krav om, at lejligheder forbeholdt uddannelsessøgende m.m. specifikt skal være "undtaget fra krav om individuel måling efter byggeloven", hvis udgifter til varme / opvarmning af vand skal kunne indeholdes i selve lejen (§ 7.1, stk. 2, nr. 2).

EjendomDanmark vurderer, at den tilføjede sætning med henvisning til byggeloven enten er overflødig og allerede indeholdt i § 7.1, stk. 2's henvisning til, at udgifter til varme / opvarmning af vand kan indeholdes i lejen "medmindre pligt til måling af forbrug følger af anden lovgivning", eller at der er tale om en ubegrundet stramning af bestemmelsen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den tilføjede passus med henvisning specifikt til byggeloven udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere (§ 7.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det foreslåede 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 fordelings-tal. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så den bringes i overensstemmelse med målerbekendtgørelsen og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lave udpenslede bestemmelser for udgifter til køling (§ 7.3), hvorefter der henvises til, at selvsamme bestemmelser gælder for udgifter til koldt vand (§ 7.4, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne opdeling synes ulogisk, al den stund at der må antages at være langt flere vandregnskaber end kølingsregnskaber. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man for at give bestemmelsen en bedre og mere logisk struktur, lader den tage udgangspunkt i vandregnskaber og derefter henvise til, at selvsamme regler gælder for kølingsregnskaber.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalings-termin kan "forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand og el samt koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen" (§ 7.7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at gas mangler i oplistningen ("varme, opvarmning af vand og el samt kold vand og køling"). EjendomDanmark skal anbefale, at gas for fuldstændighedens skyld derfor tilføjes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "de samlede bidrag for et år for henholdsvis varme, opvarmning af vand, el samt koldt vand og køling" højst må "opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance" (§ 7.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at gas også her bør tilføjes til bestemmelsens oplistning af leverancerne ("varme, opvarmning af vand, el samt koldt vand og køling").

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udgifterne til energimærkning med "en passende forrentning" kan medtages i forbrugsregnskaberne (§ 7.8, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er uklar. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet præciserer, hvad der forstås ved "passende forrentning".

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand, el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, afgøres af huslejenævnet" (§ 7.18).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i oplistningen i denne bestemmelse har overset "opvarmning af vand". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at opvarmning af vand for fuldstændighedens skyld tilføjes til bestemmelsen.

Kapitel 10: Mangler ved boligen

Transport- og Boligministeriet foreslår at gennemskrive reglerne vedrørende fysiske mangler ved det lejede (§ 10.2).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse (§ 10.2, stk. 1) er formuleret på en sådan måde, at de kan forstås derhen, at støj fra naboejendomme og trafikoplægninger kan være mangler omfattet af bestemmelsen. Dette er ikke korrekt, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen omformuleres.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere huslejenævnets kompetencer i forbindelse med mangler (§ 10.8).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er overflødig, da den er fuldstændig enslydende med § 9.4. Der synes således at være tale om unødigt gentagelse af den samme regel. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen – af hensyn til overblikket i loven – udgår.

Kapitel 11: Varsling af iværksættelse af arbejder

Transport- og Boligministeriet foreslår at forenkle formuleringen af reglen om, hvem der har ret til at skaffe sig adgang til et lejemål, når forholdene kræver det (§ 11.1). I den nye

formulering nævnes alene udlejeren frem for – som før – ”udlejeren eller dennes stedfortræder”.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om uhensigtsmæssig forenkling, da den kan give lejer en forkert opfattelse af, hvem der kan have ret til at få adgang til et lejemål. EjendomDanmark skal derfor af hensyn til klarhed om retstilstanden anbefale, at man opretholder den oprindelige formulering med henvisning til ”udlejer eller dennes stedfortræder”.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer har pligt til at ”forelægge” en indsigelse fra en beboerrepræsentation / en defineret andel af beboerne i ejendomme uden beboerrepræsentation til et huslejenævn (§ 11.4, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det vil være mere konsekvent at skrive, at udlejer har pligt til at ”indbringe” sagen for huslejenævnet, da der jo er tale om en pligtmæssig indbringelse. Ydermere vil det generelt være mere teknisk konsekvent, at beboerrepræsentationen og lejerne anføres i samme rækkefølge i bestemmelserne i dette kapitel. EjendomDanmark skal anbefale, at disse to lovtekniske detaljer tilrettes.

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre bestemmelserne om, at også store småhuse er omfattet af visse beløbsgrænser, der medfører bestemte lejerrettigheder (§ 11.5, stk. 1-2).

EjendomDanmark vurderer, at det i loven generelt er uhensigtsmæssigt og unødigt komplicerende at skelne mellem store og små småhuse, sådan som det også påpeges i kommentaren til § 1.6, stk. 4 ovenfor. En reel forenkling vil således være i denne specifikke bestemmelse (§ 11.5, stk. 1-2) at undtage småhuse helt.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse helt bortfalder, hvis et huslejenævn finder, at den af udlejer tilbudte erstatningsbolig (i forbindelse med renovringsarbejder) ikke er passende (§ 11.5, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en betydelig og uberettiget skærpelse af de nugældende regler, idet man udelukker udlejer fra muligheden for at rette op i de tilfælde, hvor udlejer ikke bevidst har undladt at efterfølge reglen. Det er også værd at bemærke, at skærpelsen sker i bemærkningerne til § 11.5, stk. 3, på trods af, at konsekvenserne ved ikke at leve op til forpligtelserne om erstatningsbolig er beskrevet direkte i § 11.5, stk. 4. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses således, at denne skærpelse udgår, så bemærkningerne til § 11.5, stk. 3 kommer i bedre overensstemmelse med lovteksten i § 11.5, stk. 4.

Transport- og Boligministeriet foreslår muligvis, at undtagelsen i varslingsreglerne, som gælder, når der er tale om byfornyelsesarbejde, begrænses (§ 11.6).

EjendomDanmark vurderer, at det i dette tilfælde ikke er klart, hvad Transport- og Boligministeriet foreslår, da der er uoverensstemmelse mellem lovtekst og lovbemærkningerne til den konkrete bestemmelse. I selve lovteksten til § 11.6 bibeholder man en

henvisning til den hidtidige lejelovs § 27, stk. 4, 2. pkt. – men i bemærkningerne til selvsamme bestemmelse nævnes, at denne henvisning tages ud. EjendomDanmark skal anbefale, at Transport- og Boligministeriet retter enten lovtekst eller bemærkning i overensstemmelse med det, man ønsker at foreslå.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnenes kompetencer udvides, således at huslejenævnene træffer afgørelse efter bestemmelserne i forslagets kapitel 11 om varsling af iværksættelse af arbejder (§ 11.7).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en betydelig udvidelse af huslejenævnenes kompetencer. Huslejenævnenes kompetence udvides på mindst tre måder: For det første til for alle ejendomme at omfatte at kunne give en frist for udførelse af arbejder, der ikke udføres med den fornødne hast. For det andet til også at gælde for uregulerede kommuner. Og for det tredje således, at huslejenævnet kan fastsætte en frist efter den hidtidige lejelovs § 56 for både vedligeholdelse og forbedringer, der er påbegyndt. Dette er i EjendomDanmarks optik en betydelig udvidelse af nævnets kompetencer og klart en stramning af reglerne til ulempe for udlejer. EjendomDanmark er stor fortaler for, at huslejenævnene styrkes, men en udvidelse af nævnens kompetencer skal ske på en måde, så det skaber bedre retssikkerhed – ikke så det forskyder balancen i reguleringen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den foreslåede udvidelse af huslejenævnenes kompetencer på dette område kobles med en bestemmelse om, at anke af en fastsat frist har opsættende virkning; der kan trods alt kan være vægtige og reelle årsager til, at et arbejde ikke kan gennemføres hurtigere. Dette vil medvirke til at skabe bedre balance mellem de hensyn, der bør tages i reguleringen. En parallel regel om, at anke har opsættende virke, findes også i lovudkastets § 11.8, stk. 3, hvorfor en regel om, at anke af en fastsat frist får opsættende virkning, altså ikke vil være nogen særlig nyskabelse.

Kapitel 12: Vedligeholdelse

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere begrebet ”vedligeholdelse”, så der derved ”forstås de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som lejerer har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger” (§ 12.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne definition kan opfattes som intetsigende og i værre fald ikke rammende for vedligeholdelsesbegrebet, som dette er defineret gennem rig retspraksis. Derudover synes det u hensigtsmæssigt at henvise til ”almindelige retsgrundsætninger”, der er et udefineret og uafgrænset begreb, hvis relevans i den konkrete kontekst synes uklar. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet omformulerer og præciserer bestemmelsen, alternativt at ministeriet lader bestemmelsen udgå.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere indvendig vedligeholdelse, så dette omfatter ”hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve” (§ 12.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt i lovteksten at kræve lakering af gulve, da dette ikke vil være den rette vedligeholdelse af fx et olieret gulv. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at "lakering af gulve" i lovteksten ændres til "behandling af gulve".

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejerens hvert år inden den 1. juli skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for de kommende ti år (§ 12.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at lovteksten her er upræcis, idet dette krav kun gælder for ejendomme, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette fremgår også af bemærkningerne til bestemmelsen, men EjendomDanmark skal anbefale, at det ekspliciteres direkte i bestemmelsen selv.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at bemærkningerne til bestemmelsen går for vidt, når der deri nævnes, at 80/20-ejendomme ikke er undtaget fra kravet om udarbejdelse af en årlig vedligeholdelsesplan, hvilket de i dag ellers er. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses således, at det bliver klart, at 80/20-ejendomme er undtaget fra denne regel.

EjendomDanmark vurderer desuden, at kravet om årlig udarbejdelse af en tiårig vedligeholdelsesplan er en unødvendig administrativ byrde. Da planen jo skal være tiårig, er det yderst begrænset, hvor meget der reelt ændres fra år til år, hvorfor der ofte blot vil være tale om en administrativ øvelse, der ikke giver beboerne nogen reel værdi. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at kravet ændres, så der kun skal udarbejdes en tiårig vedligeholdelsesplan hvert andet år eller efter behov.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer mister retten til at opkræve beløb efter den hidtidige boligreguleringslovs §§ 18 og 18 b, hvis udlejerens ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med reglerne, og hvis "lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet" (§ 12.3, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det i denne bestemmelse er uklart, hvad der forstås med "lejerne": Er der tale om en enkelt lejer? Eller en bestemt andel af lejerne? Eller noget tredje? EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen specificeres, således at begrebet "lejerne" defineres nøjere.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene kan pålægge udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en bestemt frist, og at "lejen skal ned sættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi," hvis udlejerens ikke overholder den fastsatte frist. I forlængelse heraf foreslås det, at "Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne" (§ 12.4, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er ændret sådan, at lejenedsættelsen ikke ophører, når Grundejernes Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. Det er en uberettiget skærpelse af reglerne til ulempe for udlejer;

udfordringen bliver, at udlejer ikke selv er herre over udbedringen, når Grundejernes Investeringsfond tager over. Dette kan i øvrigt også være til skade for lejer, der sjældent har samme dialog med Grundejernes Investeringsfond som med udlejer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne ændring udgår.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at de nuværende regler om anke af vedligeholdelsespåbud kan være tilsvarende problematiske, da ankemuligheden ikke er reel, da arbejderne - trods anke - skal gennemføres inden for den fastlagte frist, hvorfor arbejder vil være gennemført, før ankesagen er afgjort. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der til § 12.4 tilføjes en bestemmelse om, at anke over vedligeholdelsespåbud får opsættende virkning på sagen.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne om fravigelighed for reglerne om vedligeholdelse (§ 12.5). I bemærkningerne til reglerne om fravigelighed nævner Transport- og Boligministeriet, at småhuse er undtaget herfor (§ 12.5, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det må bero på en forglemmelse, at man i bemærkningerne alene nævner småhuse og ikke også 80/20-ejendomme som undtaget fra reglerne om fravigelighed. Ifølge nuværende regler og praksis gælder undtagelsen nemlig begge. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses, så 80/20-ejendomme også eksplicit nævnes som undtaget.

Kapitel 13: Hensættelser til vedligehold

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne for udvendige vedligeholdelseskonti (§ 13.4 og § 13.5).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet til disse bestemmelser mangler at eksplicitere, at de alene er gælder for lejemål, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne begrænsning i rækkevidden af § 13.4 og § 13.5 tilføjes, således at bestemmelserne bringes i overensstemmelse med eksisterende ret.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der på ejendommens vedligeholdelseskonto kan fratrækkes beløb, der er "anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse" (§ 13.6, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er utilstrækkelig, idet også beløb anvendt til brandsikring og -opretning i overensstemmelse med nugældende ret bør kunne fratrækkes. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at brandsikring og -genopretning samt energibesparende arbejder i bestemmelsen eksplicit nævnes som ting, der kan fradrages vedligeholdelseskontoen.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne for sammenhæng mellem de, der i dag betegnes som en ejendoms § 18- hhv. § 18 b-konto (§ 13.7).

EjendomDanmark vurderer, at lovteksten til denne bestemmelse er utilstrækkelig, idet der i bemærkningerne til § 13.7, stk. 4 nævnes, at en positiv saldo på § 18-kontoen

modregnes i en negativ saldo på § 18b-kontoen. Dette fremgår dog ikke noget sted i selve lovteksten. EjendomDanmark skal således anbefale, at dette forhold nævnes i selve bestemmelsen, så der kommer bedre overensstemmelse mellem lovtekst og lov-bemærkning også på dette punkt.

Kapitel 14: Udlejerens forbedringer

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere forbedringer som ”foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi” (§ 14.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne definition er en indskrænkning af forbedringsbegrebet, som dette anvendes i praksis i dag. Nødvendige ændringer på ejendom eller ændringer påbudt ved offentlig forskrift eller lov kan fx efter praksis være grundlag for lejetilpasninger, som ikke nødvendigvis rummes af definitionen. Den formulerede definition rummer altså ikke forbedringsbegrebet som dette bedrives i dag. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen bringes i bedre overensstemmelse med gældende praksis, eller at bestemmelsen alternativt udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at tydeliggøre reglerne om lejeforhøjelser, herunder i bemærkningerne til lovteksten (§ 14.3, stk. 2) at fastslå, at tilskud som udlejer kunne have fået fra det offentlige skal fratrækkes en eventuel lejeforhøjelse.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse er en anelse for konsekvente. For det første skal det bemærkes, at udlejer ikke skal fratække et tilskud, der ikke faktisk er modtaget, og for det andet skal det bemærkes, at reglen om at fratække offentlige tilskud i beregningen af en lejetilpasning efter gældende ret og praksis ikke uden undtagelse gælder for alle offentlige tilskud. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen slækkes, så den stemmer bedre overens med gældende regler og praksis.

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 efterspurgt 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 foreslår, at udlejere får mulighed for at forlange, at lejere over en periode på ti år skal godtgøre for ejendommens udgifter til omlægning til et kollektivt varmforsyningsanlæg (§ 14.4, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i denne sammenhæng har undladt at medtage den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 med henvisning til, at definitionen af forbedringer i udkastets § 14.2, stk. 1 omfatter forbedringer i form af omlægninger til kollektiv varmforsyning. I bemærkningerne til § 14.2, stk. 1 er denne type forbedring dog ikke nævnt.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at definitionen i § 14.2, stk. 1 præciseres, eller at bestemmelsen i den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 videreføres.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse opretholdes, mens en sag herom behandles i huslejenævnet, men at huslejenævnet samtidig kan bestemme, at "udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse" (§ 14.5, stk. 7).

EjendomDanmark vurderer, at den sidste del af bestemmelsen om, at huslejenævnet kan nedsætte den leje, der kan oppebæres, mens sagen i nævnet pågår, 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 lovtæksten, så der kommer bedre overensstemmelse mellem bemærkning og lovtækt og eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå mulighederne for et huslejenævn at "træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves" i forbindelse med forbedringsarbejder og lignende (§ 14.7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er ændret, således at den nugældende lejelovs § 59a, stk. 3, stk. 5 og stk. 6 er gledet ud uden begrundelse herfor. EjendomDanmark stiller sig uforstående heroverfor og skal derfor anbefale, at nævnte bestemmelser indføres i udkastet til den nye lejelov.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer, når denne søger om forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse, skal "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" (§ 14.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en ubegrundet udvidelse af orienteringskravet i bestemmelsen. Det er 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 er 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. Det er EjendomDanmarks vurdering, at der ikke efter gældende persondataregler er tilstrækkelig hjemmel i den foreslåede bestemmelse til at udlejer vil kunne sende oplysninger om alle lejeres leje til alle lejere i den berørte ejendom. Ydermere er formuleringen "en angivelse af lejen" uklar. EjendomDanmark skal derfor samlet set anbefale, at ændringen udgår, og at man forholder sig til de nugældende regler.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastsætte nogle frister for, hvornår huslejenævnet skal træffe afgørelse om en ansøgning om en forhåndsgodkendelse af en

lejetilpasning (§ 14.7, stk. 4). I bemærkningerne til denne bestemmelse kan lejerne, når denne har en individuel og væsentlig interesse i sagen, anke en sag om forhåndsgodkendelse.

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 de stemmer overens med eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene kun kan "ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, hvis der er tale om ændrede forhold" (§ 14.7, stk. 5). I bemærkningerne til denne bestemmelse suppleres dette, og det noteres, at bestemmelsen omvendt ikke udelukker "at nævnet fastholder eller nedsætter den godkendte leje, hvis det viser sig, at værdien af det lejede efter ombygningen er den samme eller lavere end forudsat ved forhåndsgodkendelsen".

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til bestemmelsen uden grundlag og i betydelig grad udvider og skærper selve bestemmelsen og på uhensigtsmæssig vis forrykker balancen i reguleringen. Efter nugældende lov og praksis kan nævnet kun ændre deres afgørelse ved ændrede faktuelle forhold. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen, der alene findes i lovbemærkningerne og ikke i selve lovteksten udgår. I modsat fald gøres huslejenævnets forhåndsgodkendelse reelt illusorisk.

Transport- og Boligministeriet foreslår en strafbestemmelse for den, der gennemfører forbedringer i en ejendom omfattet af reglerne om (omkostningsbestemt leje) i strid med reglerne "eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer" (§ 14.10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at strafbestemmelsens anvendelsesområde 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 strafbestemmelse, skal EjendomDanmark på det kraftigste anbefale, at strafbestemmelsens anvendelsesområde indskrænkes, så den stemmer overens med gældende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne vedrørende udlejers forbedringer i udkastets kapitel 14 med enkelte undtagelser ikke kan fraviges til skade for lejer (§ 14.11).

EjendomDanmark vurderer, at denne ufravigelighedsbestemmelse 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. Vi skal i denne sammenhæng påpege, at det samme gør sig gældende i udkastets § 15.3.

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.

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.

Kapitel 15: Aftalte forbedringer

Transport- og Boligministeriet foreslår en ufravigelighedsbestemmelse vedrørende reglerne om aftalte forbedringer.

EjendomDanmark vurderer, som nævnt ovenfor i kommentaren til § 14.11, at den foreslåede bestemmelse er en ubegrundet og unødigt indskrænkning af den eksisterende ret og praksis. EjendomDanmark skal derfor også her anbefale, at bestemmelsen tilpasses, så den nuværende retstilstand opretholdes.

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

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå huslejenævnets kompetencer i forbindelse med lejerens ret til at foretage forbedringer af lejemål (§ 16.7) og huslejenævnets muligheder for at pålægge udlejer at gennemføre bestemte arbejder (§ 16.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der til denne bestemmelse er behov for en bestemmelse om, at anke over husleje har opsættende virkning. I modsat fald giver ankemuligheden ikke den nødvendige retssikkerhed for udlejer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at en sådan bestemmelse indføres som supplement til de foreslåede regler.

Kapitel 17: Lejerens brug af det lejede

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejerens "er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede" (§ 17.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning, der angiver fortolkningen af begrebet "uforsvarlig", potentielt kan læses som en ubegrundet stramning af reglerne, idet man henviser til, at lejerens handling skal være culpøs, forsætlig eller uagtsomt. EjendomDanmark skal anbefale, at denne bemærkning udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet med sine bemærkninger om, at der ved udskiftning af noget gammelt til noget nyt pga. lejers forhold skal ske fradrag for den øgede værdi, er problematiske, og at ministeriet i sine bemærkninger her lægger en fortolkning til grund, som ikke er afklaret i praksis. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at almindelige retsprincipper tilsiger, at udlejer ikke bør bære omkostninger, der skyldes lejers forhold. Derfor bør lejer også dække omkostningerne til en udbedring, der nødvendiggør en fuldstændig udskiftning herunder til en ny udgave, hvis denne udbedring skyldes lejers forhold. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilrettes, så den afspejler dette forhold.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i kapitel 17 gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 17.4).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet her foretager en ubegrundet stramning af reglerne. I bemærkningerne til bestemmelsen forudsætter ministeriet, at reglerne allerede i dag er ufravigelige. EjendomDanmark deler ikke den opfattelse, idet praksis i dag er anderledes, og da systemet i den nuværende lejelov er, at ufravigelige bestemmelser eksplicit er angivet i loven. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen og bemærkningerne hertil bringes i bedre overensstemmelse med gældende ret og praksis.

Kapitel 18: God skik og brug i ejendommen

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i kapitel 18 gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 18.4).

EjendomDanmark vurderer, at det i den eksisterende lovgivning ikke fremgår, at reglerne er ufravigelige, hvorfor der potentielt er tale om en opstramning af reglerne. EjendomDanmark skal i den forbindelse anbefale, at det afklares, om 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.

Kapitel 19: Brugsrettens overgang til andre

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå lejerens ret til at fremleje en beboelseslejlighed i op til to år, "når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign." (§ 19.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet går for vidt, når man i bemærkningerne til denne bestemmelse foreslår, at udlejer ikke kan kræve dokumentation for, at lejeren har ret til at fremleje. Det naturlige udgangspunkt må være, at udlejer har ret til at undersøge, om lejer har det fornødne grundlag for fremlejeretten. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen tilpasses i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række situationer, hvor udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet (§ 19.2, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i denne bestemmelse har udeladt at nævne, at det udvidede ejendomsbegreb ikke gælder her. EjendomDanmark skal anbefale, at dette kommer til at fremgå direkte af lovteksten.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejerens "er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer", der efter reglerne benytter sig af det lejede.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet også i bemærkningerne til denne bestemmelse indlægger en fortolkning, der reelt og ubegrundet medfører en opstramning af de nuværende regler. I bemærkningerne fremgår det således, at lejeren, når denne fremlejer, ikke hæfter for hændelige skader, hvilket efter gældende ret og praksis ikke er korrekt. Sker der hændelige skader på dele af det lejede, som hører under lejers vedligeholdelsespligt, kan lejer ikke frasige sig pligten til at udbedre blot ved at fremleje. EjendomDanmark skal anbefale, at dette forhold bliver afspejlet i bemærkningerne til bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at såfremt der er tale om et lejemål, som udlejer agter at forbedre i forbindelse med et bytte mellem den hidtidige lejer og en ny lejer, skal udlejer "straks" skal meddele lejere herom og efterfølgende indhente huslejenævnets forhåndsgodkendelse af forbedringsprojektet og "straks" give lejeren kopi heraf, når den foreligger (§ 19.5, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen fortolker begrebet "straks" meget snævert, idet man i bemærkningerne definerer dette som en til to dage, hvilket både er en urimelig kort frist og desuden hverken fremgår af den gældende eller den foreslåede lovtekst eller af gældende praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der er udfordringer med ministeriets bemærkninger om det såkaldte 5(4)-brev med orientering af beboerrepræsentanter / andre lejere i forbindelse med gennemgribende forbedringer. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at et sådant brev ikke skal sendes, når lejligheder bliver moderniseret som led i et bytte. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningerne tilpasses i overensstemmelse hermed.

Kapitel 20: Opsigelse

Transport- og Boligministeriet foreslår visse regler for, hvornår udlejer kan opsig et lejeforhold, herunder at udlejer kan opsig lejeforholdet, når der er tale om en beboelseslejlighed "i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse" (§ 20.2, nr. 2). Det fremgår i den forbindelse af bemærkningerne, at der ikke kan være tale om et tofamilieshus, hvis der samtidig sker udlejning til erhverv fra ejendommen

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen synes ubegrundet og uden hold i praksis på området. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række situationer, hvor udlejer kan opsigte lejeforhold, selvom der ikke er tale om lejemål omtalt i § 20.2 (§ 20.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at den første sætning i bemærkningerne til § 20.3, stk. 1, nr. 1 synes at være et fejlskrift. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den bliver rettet.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række begrænsninger i udlejers ret til at opsigte lejemål. Ministeriet bemærker herunder, at udlejer – hvis opsigelsen sker, så udlejer selv kan benytte lejemålet – skal have til hensigt at bebo lejemålet i samme omfang som lejerens (bemærkning til § 20.4, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen udgør en ubegrundet indskrænkning af udlejerens råderet over sin ejendom. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at et lejemål fortsætter uden tidsbegrænsning, hvis en lejer "med udlejerens vidende [benytter] det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejer til at flytte" (§ 20.5, stk. 2). Ministeriet skriver i den forbindelse i bemærkningerne, at eventuelle "forhandlinger om en fornyelse af lejekontrakten bør søges afsluttet inden lejeperiodens udløb. Er forhandlingerne ikke afsluttet ved lejeperiodens udløb, bør udlejer og lejer indgå en skriftlig aftale om, at fristen i bestemmelsens stk. 2, suspenderes i et nærmere aftalt tidsrum, mens forhandlinger pågår."

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning til bestemmelsen er uhensigtsmæssig, og at fortolkningen af disse situationer må afhænge af det konkrete forløb og være op til domstolene at træffe afgørelse om. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår, og at ekspliciteres, at en igangværende forhandling ikke kan være udtryk for manglende reklamation over lejers fortsættelse tilstedeværelse i lejemålet.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række formkrav til udlejers opsigelse (§ 20.8, stk. 1), og i bemærkningerne til denne bestemmelse slår ministeriet fast, at aftalt uopsigelighed skal respekteres.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en udvidelse af bestemmelsen, idet udlejers hjemler til opsigelse gælder uanset aftalt uopsigelighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen antyder, at det kan være en gyldighedsbetingelse, at det fremgår af en opsigelse hvilken paragraf, opsigelsen sker efter. Dette krav fremgår dog ingen steder, hvorfor det ikke kan være en gyldighedsbetingelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Kapitel 21: Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå en række situationer, hvor udlejerens har ret til at hæve lejeaftalen (§ 21.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsens nr. 1 om manglende betaling anlægger en udvidet fortolkning, der ikke er underbygget af praksis. Ministeriet mener således, at ophævelse ikke kan ske ved betalingsmisligholdelse som følge af forsinkelse med betalingen, når dette skyldes forskellige forhold hos lejer fx undskyldelige fejl, lejerens personlige forhold mv. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår, da den ikke er underbygget af praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen nr. 3 er upræcis, når det nævnes, at ophævelse pga. adgangsnægtelse kun kan ske, hvis de i bestemmelserne angivne krav til varsling er iagttaget. Kravet til fristen for varsling i den nuværende lejelovs § 55 gælder kun, når der skal laves arbejder i det lejede. Der vil således være situationer, hvor der ikke i loven er krav til varslinger, jf. nuværende lejelovs § 54. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet præciserer bestemmelsen i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen nr. 4 er upræcis, når det nævnes, at formålet med bestemmelsen er, at lejligheder ikke skal stå ubenyttede hen. Bestemmelsen gælder ikke kun i tilfælde, hvor lejligheden står ubenyttet hen, men omfatter også andre situationer – fx hvis lejerens er fraflyttet i utide uden aftale med udlejerens, men samtidig foretager en ulovlig fremleje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres.

EjendomDanmark vurderer også, at bemærkningen til bestemmelsen nr. 7 om, at der skal foreligge en påmindelse inden ophævelse i husordenssager, er upræcis, da dette afhænger af overtrædelsens karakter. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at det i den nuværende regulering af udlejerens ret til at hæve en lejeaftale anvendte ord "hverdag" erstattes af ordet "dag" (§ 21.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i udkastet til denne bestemmelse ikke har foretaget en konsekvent og entydig omskrivning, idet der i bestemmelsen både henvises til "hverdag" og til "dag" samt angives specifikke ugedage. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen skrives om, således at begrebsapparatet til tidsangivelser anvendes konsekvent og entydigt, da det i modsat fald vil være en kilde til unødigt uenighed og fortolkningsforskellighed.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen går for vidt, når det antydes, at der er formkrav til en ophævelse, der relaterer sig til betalingsmisligholdelsessager. Dette er ikke korrekt og fremgår ikke af loven. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer desuden, at det ikke er nødvendigt med et krav om, at der i en påkravsskrivelse udelukkende kan medtages beløb, der er pligtige pengeydelse, såsom det fremgår af ministeriets bemærkninger til bestemmelsen. EjendomDanmark ser ikke noget problem, i at der af samme skrivelse fremgår ikkepligtige pengeydelse, så længe det klart fremgår af påkravsskrivelsen hvilke beløb, der er pligtige pengeydelse, og som lejeren skal betale for at undgå ophævelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår, da den er u hensigtsmæssig og i øvrigt ikke fremgår af lovteksten.

EjendomDanmark vurderer også, at ministeriet ubegrundet bemærker, at gebyr ikke kan være højere end det i loven fastsatte. EjendomDanmark skal henlede opmærksomheden på gamle typeformularer, hvorefter man kunne opgøre påkravsgebyret efter et fast gebyr kombineret med et variabelt gebyr. Disse formularer er fortsat gældende, og EjendomDanmark skal anbefale, at dette afspejles i lovens bemærkninger.

EjendomDanmark vurderer derudover, at ministeriets bemærkninger om undskyldelige forhold generelt er udvidende og i bedste fald uunderbyggede i praksis, herunder fx ministeriets bemærkninger til, hvornår påkravsfristen udløber, kontra hvornår lejeren modtager ophævelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at disse bemærkninger generelt bør tilpasses, så de er i bedre overensstemmelse med praksis på området.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejeren straks skal fraflytte et lejemål, når udlejer ophæver en lejeaftale, og at lejeren i den forbindelse skal "betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejer ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede" (§ 21.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i sine bemærkninger til denne bestemmelse anlægger en ubegrundet fortolkning, når det fremgår, at opsigelsesvarslet beregnes fra lejeaftalens ophævelse, selvom lejeren først fraflytter senere. Dette strider i øvrigt også mod praksis på området. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så den kommer i bedre overensstemmelse med gældende ret og praksis.

Kapitel 22: Lejerens fraflytning

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejer ved fraflytning skal overlevere det lejede "i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre" (§ 22.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse om, at der ved udskiftning af noget gammelt til noget nyt pga. lejer forhold skal ske fradrag for den øgede værdi, er problematiske på samme måde som ministeriets bemærkninger til § 17.1, stk. 2. Ministeriet lægger i begge tilfælde en fortolkning til grund, som ikke er afklaret i praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilrettes, jf. vores kommentar til § 17.1, stk. 2 ovenfor.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere begrænsningerne for, hvornår en udlejer efter lejers fraflytning kan gøre krav gældende over for lejer (§ 22.2, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse ubegrundet går videre end bestemmelsen selv. Dette sker, når ministeriet i bemærkningen lister en række forhold, som udlejer skal påse for at fremskaffe lejers adresse, når lejeren ikke udleverer sin adresse efter § 22.1, stk. 2. Disse krav til udlejers forholden til lejers manglende efterlevelse af § 22.1, stk. 2 fremgår imidlertid ikke af loven. Udgangspunktet må imidlertid være, at lejer har pligt til at oplyse sin adresse, og at risikoen ved manglende efterlevelse af denne pligt ikke kan flyttes over på udlejer. Bestemmelserne om udlejers håndtering af sagen fremgår desuden ej heller af selve lovteksten, hvorfor udlejer næppe kan anses som bundet heraf i forhold til at bibeholde retten til at overskride de i kapitlet fastsatte frister. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastsætte en række frister for indkaldelse til fraflytningssyn m.m. (§ 22.2, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse er upræcis. Fortolkningen af reglerne i praksis i dag er, at såfremt lejeren har haft mulighed for at varetage sine interesse 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 foreslår, at der ved lejers fraflytning skal udarbejdes en fraflytningsrapport, der "skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten" (§ 22.2, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen af denne bestemmelse 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.

Kapitel 23: Beboerrepræsentation

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren, hvis der er tvivl herom, kan henvende sig til lejerne for at få oplyst, om der er beboerrepræsentation i en ejendom eller ej (§ 23.2, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse ubegrundet indfører krav, der ikke findes i bestemmelsen selv, når det i bemærkningerne nævnes, at der er minimumskrav til udlejerens henvendelse til lejerne. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Kapitel 24: Tilbudspflicht

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne om tilbudspflicht (§ 24.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkninger til denne bestemmelse synes inkonsekvente og ikke i overensstemmelse med hverken lovtæksten eller nuværende praksis. Transport- og Boligministeriets bemærkning bærer således præg af et ønske om at udvide tilbudspligten mest muligt, hvilket ellers er et politisk spørgsmål og i strid med højesteretspraksis, hvorefter reglerne skal fortolkes indskrænkende, da der er tale om en indskrænkning af den private ejendomsret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne udgår eller som minimum omformuleres, så de afspejler nuværende praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, 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 tilbudspflicht. Dette synes irrelevant, at det på den måde skulle være i lejers magt at afgøre om ejendommen er tilbudspflichtig eller ej. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere tilbudspligtens forhold til andre forfølsrettigheder m.m. (§ 24.2) og bemærker i den forbindelse, at den nuværende lejelovs § 101, stk. 2 er overflødig, hvorfor den er udgået af lovforslaget.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets fortolkning – og konsekvensen i form af at fjerne den nuværende § 101, stk. 2 – er u hensigtsmæssigt. Den foreslåede bestemmelse forsøger at imødekomme evt. tvivl om, hvorvidt en opdeling af en ejendom efter lovens ikrafttræden bringer ejendommen ud af tilbudspligtsreglerne. EjendomDanmark finder, at der er en risiko for, at forståelsen af reglerne på et senere tidspunkt vil kunne falde anderledes ud end ministeriets fortolkning, og vi anbefaler derfor, at bestemmelsen bibeholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der indføres tilbudspflicht, når en ejendom skifter hænder som følge af bestemmelsen, om, at tilbudspligten ”gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet” (§ 24.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at dette – i modsætning til det, der oplyses i bemærkningerne til bestemmelsen – reelt er en udvidelse af tilbudspligtsreglernes anvendelse. Spaltning nævnes ikke i den nuværende lov, og da reglerne om tilbudspflicht skal fortolkes indskrænkende, er en indførelse af begrebet i bestemmelsen en udvidelse af bestemmelsens anvendelsesområdet – herunder alene fordi, det er uafklaret i praksis, om spaltning er omfattet i dag. Denne udvidelse synes ubegrundet, og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen tilpasses, så den bringes i bedre overensstemmelse med de gældende regler om tilbudspflicht.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningen om, at reglerne om tilbudspligts gælder, uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages, ligeledes er en ubegrundet kvalificering af bestemmelsen. Bemærkningerne undlader at gøre opmærksom på, at uanset hvad vedrører tilbudspligten alene den del af ejendommen, som sælges. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriets bemærkninger om skattefri virksomhedsomdannelse ikke er afklaret i praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at disse bemærkninger udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række situationer, hvor tilbudspligten ikke er gældende, herunder at tilbudspligten ikke gælder "når erhververen er en hidtidig medejer" (§ 24.3, stk. 2, nr. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at undtagelsen ikke gælder ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme, hverken fremgår af lovteksten eller af nuværende praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for, hvordan tilbudspligten kan opfyldes (§ 24.4, stk. 1). Ministeriet nævner i bemærkningerne hertil, at ejendomme, der sælges sammen skal tilbydes lejerne hver for sig.

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er ubegrundet og i øvrigt ikke i overensstemmelse med praksis i dag. Lejerne skal tilbydes ejendommen på de vilkår, som denne kan afhændes til anden side. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningen om, at lejernes frist for at gøre brug af tilbudspligten løber fra det tidspunkt hvor "lejerne har modtaget samtlige relevante oplysninger til brug for deres overvejelse om eventuelt at købe ejendommen" er upræcis. Det kan næppe være lejernes subjektive vurdering af hvilke dokumenter, der er relevante, der er afgørende for opfyldelsen af tilbudspligten. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriets i bemærkningerne angivne liste over relevante oplysninger synes at mangle begrundelse, hvorfor den ikke nødvendigvis kan lægges til grund for fortolkningen af reglen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at et tilbud til lejerne i forbindelse med et påtænkt salg af en ejendom skal "ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår" (§ 24.4, stk. 2). Dette afgøres efter bestemmelsen ved syn og skøn. I bemærkningerne til denne bestemmelse pålægges udlejer udgiften til dette syn og skøn.

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er udtryk for en ubegrundet udvidelse af udlejers forpligtelser – og endda en omkostningsdrivende forpligtelse. Bemærkningen savner dog grundlag i selve lovbestemmelsen og er desuden ikke afklaret i praksis, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at ejendommen kan videreoverdrages til andre ved salg, hvis lejerne ikke accepterer ejers tilbud (§ 24.4, stk. 6). Det er en forudsætning, at salget sker på de tilbudte vilkår. Ministeriet har i bemærkningerne til bestemmelsen anført nogle eksempler på, hvornår der er tale om ændrede vilkår.

EjendomDanmark vurderer, at disse forhold ikke er afklaret i praksis, og at det må være op til domstolene at afgøre eventuelle tvivlstilfælde. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer generelt, at Transport- og Boligministeriet generelt i bemærkningerne til lovudkastets kapitel 24 giver udtryk for bestemt litteraturs fortolkninger af reglerne, som ellers ikke ses afklaret ved den sparsomme praksis på området. Ministeriets bemærkninger anlægger en udvidet fortolkning i strid med Højesterets praksis om, at reglerne naturligvis skal fortolkes indskrænkende, idet der er tale om et indgreb i den private ejendomsret. EjendomDanmark skal derfor i almindelighed anbefale, at Transport- og Boligministeriet i lyset af vore ovenstående kommentarer omskriver bemærkningerne til lovudkastets kapitel 24.

Kapitel 26: Ikrafttræden m.v.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række love og bestemmelser, der fortsat skal finde anvendelse efter vedtagelsen af udkastet som lov (§ 26.1, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der her er en uoverensstemmelse mellem lovtekst og bemærkninger, idet lovtekstens henvisning til ”§ 4, stk. 2, i lov nr. 643 af 8. juni 2016 (ÆL til LL)” ikke fremgår af bemærkningerne til udkastets § 26.1, stk. 4. Det er således uklart, hvad der foreslås. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovtekst og bemærkninger her bringes i bedre overensstemmelse med hverandre.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Transport- og Boligministeriet har ikke i høringsmaterialet angivet resultater af eventuelle konsekvensanalyser. EjendomDanmark har ad egen drift opsøgt en sådan og har fra Transport- og Boligministeriet den 15. september – tre dage før høringsfristen – fået tilsendt Erhvervsstyrelsens vurdering af de administrative omkostninger forbundet med forslaget.

EjendomDanmark skal generelt påpege, at manglende konsekvensanalyse kan risikere at medføre et mangelfuldt beslutningsgrundlag. Selvom EjendomDanmark sætter stor pris på ministeriets åbenhed og velvilje til at sende konsekvensvurderingen, da den lå klar, er det stadig utilfredsstillende, at vurderingen af lovens konsekvenser alene tilvejebringes efter anmodning herom og desuden først gøres tilgængelig tre dage før høringsfristen. Dette peger på, at Transport- og Boligministeriet har sendt udkastet i

høring, før dette var tilstrækkelig gennemarbejdet. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet prioriterer at tilvejebringe et tilstrækkelig oplyst beslutningsgrundlag frem for at prioritere en hastig fremsættelse af forslaget for Folketinget.

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

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft

Adm. direktør

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Hørings svar vedr. udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

16. SEPTEMBER 2020

JERES J. NR.:
2020-2113

Hermed følger GI's hørings svar på hørings materialet vedrørende ovenstående.

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

Indledningsvist skal det bemærkes, at GI ved gennemgangen af udkastet hovedsageligt har forholdt sig til de lovbestemmelser, som direkte eller indirekte relaterer sig til GI's arbejde.

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

Generelt om strukturen i de to lovforslag:

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

Reglerne om de udvendige vedligeholdelseskonti er i dag samlet i én lov, jf. boligreguleringslovens Kapitel III og Kapitel III A.

I lovforslagene skilles bestemmelser ad, som i dag er forenet, idet reglerne om afsætning af beløb til de udvendige vedligeholdelseskonti, fradrag på kontiene og udbetaling fra kontiene er placeret i forslaget til lov om leje (jf. § 13.4 – § 13.7), hvorimod reglerne om indbetaling til den bundne konto findes i forslag til lov om boligforhold (jf. § 8.1.).

Opsplitningen er efter GI's opfattelse u hensigtsmæssig. Reglerne om afsætning, fradrag, indbetaling og udbetaling er forbundne, idet de hver især har betydning for hver andre, f.eks. har *afsætning* og *fradrag* på de udvendige vedligeholdelseskonti betydning for hvilket beløb, som skal *indbetales* på den bundne konto, ligesom *indbetaling* på den bundne konto har betydning for, hvilket beløb som kan *udbetales*. Det er endvidere en betingelse for *udbetaling* fra bindingskontoen (§18 b), at udgifterne, som *fradrag*es de udvendige vedligeholdelseskonti (både § 18 og § 18 b), først dækkes af beløbet på § 18-kontoen og herefter, hvis det ønskes, af periodens *hensættelser* til både § 18 og § 18 b.



Formålet med lovsammenskrivningen er at skabe et bedre overblik over lejelovgivningen, og forslaget til en ny lejelov indeholder derfor udelukkende regler vedrørende det direkte lejeforhold, så lejer og udlejer kan nøjes med at orientere sig i denne lov. Som lovforslagene er udformet, synes opsplitningen af de gældende regler om de udvendige vedligeholdelseskonti imidlertid at have den konsekvens, at forståelse af i de i forvejen tekniske regler om de udvendige vedligeholdelseskonti yderligere vanskeliggøres af, at lejer, udlejer og andre interessenter nu skal orientere sig i to love.

oo0oo

I det følgende fremkommer GI med sine bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovforslagene, herunder reglerne om de udvendige vedligeholdelseskonti.

Lov om leje

Kapitel. 1 Anvendelsesområde og definitioner

Anvendelsesområde

2.1.1.1. Anvendelsesområde

I de almindelige bemærkninger, side 4, er gældende ret for så vidt angår boligreguleringsloven beskrevet som følger: "Blandt andet boligreguleringslovens regler er i forhold til reglerne i lejeloven særlige regler, og boligreguleringslovens regler træder i stedet for lejelovens regler."

GI bemærker, at boligreguleringsloven ikke generelt træder i stedet for lejelovens regler, når det gælder regulerede lejemål. GI anbefaler, at anvendelsesområdet for lejelovens og boligreguleringslovens regler præciseres i de almindelige bemærkninger vedrørende gældende ret.

Huslejeregulering i regulerede kommuner

§ 1.6, stk. 1. sammenholdt med §§ 13.4. – 13.9.

Den gældende boligreguleringslovs §§ 1-4 indeholder en afgrænsning af, hvilke ejendomme, som er omfattet af loven. Af boligregulerings-



lovens § 4 a fremgår ydermere, at ejendomme, som er omfattet af loven, defineres ud fra et udvidet ejendomsbegreb.

De foreslåede regler i kapitel 13 om de udvendige vedligeholdelseskonti omfatter ifølge bemærkningerne som hidtil alene store ejendomme i regulerede kommuner. Dette fremgår imidlertid ikke klart af udkastet til lovforslaget, hverken af lovtæksten i kapitel 1 om lovens anvendelsesområde eller kapitel 13 om hensættelser til vedligeholdelse.

I den foreslåede § 1.6, stk. 1, er med gul markering henvist til de gældende kapitler II-V i boligreguleringsloven, men bestemmelsen synes efter sin overskrift "Huslejeregulering i regulerede kommuner" samt indholdet af bemærkningerne til bestemmelsen alene at omhandle spørgsmålet om huslejeregulering.

Da en ændring af retstilstanden ikke har været tilsigtet, jf. de almindelige bemærkninger til kap. 13, pkt. 2.13.2.1. og 2.13.2.2., er det GI's anbefaling, at det tydeliggøres, at reglerne om de udvendige vedligeholdelseskonti alene omfatter store ejendomme i regulerede kommuner.

Ejendomsbegreber

§ 1.8, stk. 2

Det fremgår af 3. afsnit i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, at spørgsmålet om, hvorvidt flere ejerlejligheder ejes af en eller flere udlejere, afgøres på baggrund af det formelle ejerforhold. Flere ejerlejligheder, der ejes af forskellige koncernforbundne selskaber betragtes som flere ejendomme. Det samme gælder med hensyn til flere ejerlejligheder, der ejes af nært beslægtede.

Med henvisning til den gældende § 18 b stk. 1, i boligreguleringsloven, beder vi ministeriet uddybe, om bemærkningerne skal forstås således, at en afgørelse på baggrund af det formelle ejerskab skal være gældende uden undtagelser.

Det bemærkes i den forbindelse, at huslejenævnet i en afgørelse af 3. februar 2020 fra Huslejenævnet i Hjørring fandt, at 6 restejerlighedsejendomme, som tidligere var én ejendom bestående af 14 ejerlejligheder, fortsat var bindingspligtige, selv om de enkelte ejendomme, der blev et



resultat af overdragelsen, kun indeholdt to beboelseslejligheder hver. Den reelle ejer af 10 af beboelseslejlighederne, hvoraf 6 var overdraget til et selskab og de øvrige 4 til den personlige ejer af selskabet, fandtes at være én og samme person. De øvrige beboelseslejemål var overdraget til personer, der var nærtstående til den reelle ejer af ovennævnte 10 lejligheder, eller til selskaber, hvor den reelle ejer var nærtstående til ejeren af de 10 lejligheder. Situationen fandtes at være lig Højesterets dom, gengivet i U2014.1519, hvor Højesteret fandt, at en ejendom, som isoleret set var en småejendom, måtte anses for i realiteten at være indgået i et sådant samvirke og ejerfællesskab med nogle øvrige ejendomme, at der pr. 1. januar 1995 var tale om én ejendom efter boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2.

Bemærkningerne om at det formelle ejerskab altid er afgørende findes således ikke at være i overensstemmelse med gældende praksis.

Kapitel 3 Omkostningsbestemt husleje

Huslejefastsættelse ved lejeaftalens indgåelse

§ 3.3.

Den foreslåede bestemmelse omhandler udlejerens forpligtelser i forbindelse med indgåelse af en lejeaftale efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når det er første udlejning af det pågældende lejemål efter § 5, stk. 2.

Den omhandler desuden lejernes eller beboerrepræsentanternes adgang til at indbringe sag om manglende vedligeholdelse for huslejenævnet, jf. lejelovens § 106, stk. 3, samt konsekvensen af, at huslejenævnet afgiver påbud om udbedring af vedligeholdelsesmangler, jf. lejelovens § 19, stk. 3.

Af bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, jf. 3.2, stk. 1, fremgår, at fremgangsmåden ved indbringelse af en sag for huslejenævnet om vedligeholdelsesmangler efter den foreslåede ordning følger de regler, som gælder for indbringelse af sager efter boligreguleringslovens § 22 (gældende § 19 i lejeloven).



GI bemærker, at henvisningen til lejelovens § 19, stk. 3, i det foreslåede § 3.3, stk. 1, og henvisningen til boligreguleringslovens § 22 i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, giver 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 *lejerens* begæring.

På baggrund af formuleringen af den gældende § 5, stk. 4, i boligreguleringsloven, (den foreslåede § 3.3, stk. 1,) oplever GI i praksis, at huslejenævnets påbud indbragt for GI i medfør af boligreguleringslovens § 60, stk. 1, baserer sig på beboerrepræsentationens begæring.

GI finder det vanskeligt at håndtere disse sager, idet det hverken af lejelovens § 19 eller boligreguleringslovens § 60 fremgår, at beboerrepræsentationen har kompetence hertil på vegne af samtlige lejere.

GI skal anbefale, at ovenstående problematik afklares i det endelige lovforslag.

GI skal bemærke, at GI er bekendt med den situation, at en beboerrepræsentant som navngiven lejer eller som befuldmægtiget af en eller flere navngivne lejere kan indbringe sag for huslejenævnet efter bestemmelsen og opnå påbud fra huslejenævnet.

I bemærkningerne bør boligreguleringslovens § 22 desuden ændres til lejelovens § 19.

Kapitel 12 Vedligeholdelse

Vedligeholdelsesplan

§ 12.3. stk.1

Som den foreslåede lovtekst er formuleret, synes pligten for udlejer til årligt at udarbejde en *vedligeholdelsesplan* at omfatte udlejere af *alle* ejendomme, og ikke som hidtil alene udlejere af ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje (store ejendomme).



Dette synes imidlertid ikke at have været hensigten, idet det af bemærkningerne til § 12.3, stk. 1 (4. afsnit) fremgår, at bestemmelsen skal gælde for ejendomme, der den 1. januar 1995 indeholdt mindst 7 lejemål, og som er beliggende i regulerede kommuner (store ejendomme).

Det synes hensigtsmæssigt, at det i bestemmelsen præciseres, hvem pligten nærmere bestemt gælder for.

§ 12.5, stk. 1

Teksten i bemærkningerne til bestemmelsen "I § 12.5, stk. 1, 1. pkt., foreslås..." bør ændres til "I § 12.5, stk. 1, 2. pkt., foreslås..." idet den efterfølgende tekst omhandler 2. pkt. og ikke 1. pkt.

Tilsvarende bør teksten "I stk. 1, 2. og 3. pkt., foreslås..." ændres til "I stk. 1, 1. og 3. pkt., foreslås...", idet den efterfølgende tekst omhandler 1. og 3. punkt og ikke 2. og 3. punkt.

Kapitel 13 Hensættelser til vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelseskonto

§13.3, stk. 1

Det fremgår af 2. afsnit i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, at bestemmelsen omhandler lejeres ret til at *kræve* indvendige vedligeholdelsesarbejder udført af GI, hvis udlejer ikke efterkommer et påbud fra huslejenævnet om at lade bestemte arbejder udføre.

GI gør i den forbindelse opmærksom på, at det både af den gældende BRL § 60, stk. 1, og af den foreslåede § 8.11, stk. 1, i lov om boligforhold, fremgår, at *GI har mulighed for på begæring af en lejer at lade bestemte vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder arbejde udføre*. Lejer har således ikke et retskrav herpå, hvilket bemærkningerne giver indtryk af, uagtet det fremgår af forslagets almindelige bemærkninger, pkt. 2.13.2.1, at der med de foreslåede bestemmelser ikke er tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.



Udvendige vedligeholdelseskonti

§ 13.4, stk. 2

Udkastets kapitel 13 omhandler både hensættelser til den indvendige vedligeholdelseskonto og de udvendige vedligeholdelseskonti.

I udkastets § 13.4, stk. 2, er formuleringen i den gældende § 18, stk. 2, bibeholdt. Der henvises i bestemmelsen til ”..reglerne i dette kapitel,...”. Det gældende kapitel III er imidlertid ændret i udkastet, idet udkastets kapitel 13 også omfatter afsnittet om indvendige vedligeholdelseskonti. Da der ikke er tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand anbefales, at det præciseres, hvilke nærmere bestemte regler, der er omfattet af udkastets ”dette kapitel”.

Fradrag og udbetaling fra udvendige vedligeholdelseskonti

§ 13.6, stk. 1

Ifølge den foreslåede bestemmelse, som svarer til den gældende boligreguleringslovs § 19, kan der på kontoen efter §§ 18 og 18 b fradrages beløb, der er anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse, jf. den foreslåede § 12.1, stk. 3. Endvidere kan der med tilslutning fra beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne fradrages beløb, der er anvendt til forbedring.

GI anbefaler, at det afspejles i bemærkningerne til bestemmelsen eller i selve lovteksten, at medtagelsen af beløb til forbedringer kun vedrører generelle forbedringer på ejendommen og ikke forbedringer i de enkelte lejemål. Der henvises til Frederiksberg Boligrets dom, gengivet i TBB 2019.490, hvor retten bl.a. udtalte, at bestemmelsen om medtagelse af beløb til forbedringer er en undtagelsesbestemmelse, som skal fortolkes indskrænkende. Herefter og efter en formålsfortolkning fandt retten, at alene beløb, der er anvendt til forbedringer af hele ejendommen, kan medtages. Rettens fortolkning af bestemmelsen sikrer, at den lejer, hvis lejemål er blevet forbedret, ikke kommer til at betale for forbedringerne såvel over vedligeholdelseshensættelserne som over senere opkrævede individuelle forbedringstillæg eller ved lejefastsættelse efter det lejedes værdi.



§ 13.6, stk. 2

Af 2. afsnit i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse fremgår: "Bestemmelsen omhandler udlejerens mulighed for at fradrage de årlige prioritetsydelse til et lån på de udvendige vedligeholdelseskonti efter de foreslåede §§ 18 og 18 b, såfremt lånet er anvendt til at dække en udgift til udvendig vedligeholdelse". Udgifter til forbedringer, hvortil der er opnået lejertilslutning, er imidlertid ikke nævnt i bemærkningerne, hvilket ikke synes at være en tilsigtet ændring af bestemmelsens fortolkning, da den nye bestemmelse med sproglige og redaktionelle ændringer ifølge bemærkningerne viderefører den gældende § 19 om, hvilke udgifter der kan fradrages på de udvendige vedligeholdelseskonti.

§ 13.7, stk. 1

Det fremgår af bemærkningerne til § 13.7, 2. sidste afsnit, at bestemmelsen viderefører den gældende boligreguleringslovs § 22 b, om udbetaling af beløb fra den bindingspligtige vedligeholdelseskonto efter § 18 b. Efter den gældende § 22 b, kan udlejeren også få udbetalt beløb fra kontoen, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til forbedring efter § 19, stk. 1.

Ifølge den foreslåede § 13.7, stk. 1, kan beløb indbetalt på en konto efter § 18 b alene udbetales, når udlejeren dokumenterer, at et tilsvarende beløb er anvendt til ejendommens vedligeholdelse efter § 19, stk. 1, eller til ydelser på lån til de nævnte formål, jf. § 19, stk. 2. Udgifter til forbedringer efter § 13.6, stk. 1, er imidlertid ikke nævnt i bestemmelsen, og undladelsen synes ikke at have været tilsigtet.

§ 13.7, stk. 3

Henvisningen in fine til stk. 3 bør rettelig være til stk. 1.

§ 13.7, stk. 4

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, og endelig fordi den foreslåede bestemmelse i § 13.7. er en videreførelse af den gældende § 22 b.



Fritagelse for afsætning efter § 18 b

§ 13.8, stk. 2

Af bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, 3. afsnit, fremgår:
"Der vil blive fastsat regler om, at ejendomme, der er taget i brug den 1. januar 1970 eller senere, samt ejendomme, som af vurderingsmyndighederne er vurderet som landbrugs- eller skovejendom, kan få fritagelse for afsætning af bindingspligtige beløb efter den foreslåede § 18 b, stk. 1."

Ingen af de nævnte ejendomme er efter de gældende eller de foreslåede regler omfattet af bindingspligt, og der synes således ikke noget behov for fritagelse.

Ejerskifte

§ 13.9, stk. 1

GI er enig i, at der er et behov for at sikre korrekt registrering af ejerforhold ved ejerskifte. GI er derfor enig i, at det vil være hensigtsmæssigt med en bestemmelse, hvorefter tidspunktet for ejerskiftets tinglysning vil være afgørende for Grundejernes Investeringsfonds registrering af et ejerskifte.

Det fremgår af den gældende lejelovs § 7, stk. 1, 1. pkt., at lejers rettigheder efter reglerne i denne lov er gyldige mod enhver uden tinglysning. Lejeren har således altid den retsstilling, som fremgår af lejelovens regler. Det samme må antages at være tilfældet med hensyn til reglerne i boligreguleringsloven. Reglerne i den gældende LL § 23, stk. 5, og i BRL § 20, om en ny ejers overtagelse af vedligeholdelsespligten over for lejerne og pligten til at videreføre de pågældende konti er derfor for så vidt overflødige. (*jf. Karnov note 75 og 156.*)

Den foreslåede bestemmelse i § 13.9., viderefører den gældende BRL § 20 med den materielle ændring, at tidspunktet for ejerskiftets tinglysning skal være afgørende for den nye udlejers overtagelse af den udvendige vedligeholdelse og indbetaling til ejendommens § 18 b konto, jf. ordlyden i den foreslåede bestemmelse: "Ved tinglyst ejerskifte overtager den nye ejer *vedligeholdelsespligten* og viderefører vedligeholdelseskontoen."



For ikke at skabe tvivl om bestemmelsens forenelighed med udkastets § 2.7, stk.1 (jf. den gældende LL § 7, stk. 1, 1. pkt.), anbefales det, at de bemærkninger, der knytter sig til § 13.9 stk. 1, jf. 3. og 4. afsnit, afspejles i selve lovteksten, således at det tydeliggøres, at ændringen, hvorefter tinglysningstidspunktet er afgørende for en ny udlejers overtagelse af vedligeholdelsespligten, alene har betydning i forholdet mellem ejendomsejeren og GI og ikke i forholdet mellem ejendomsejeren og lejeren.

Af 2. sidste afsnit i bemærkningerne til § 13.9, stk. 1, fremgår: "Er saldoen på kontoen negativ, hæfter køberen for restancen." GI skal bemærke, 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. Er § 18 b kontoen derimod positiv og er forfaldne hensættelser ikke indbetalt, vil køberen hæfte for den restance.

Huslejenævnets kompetence

§ 13.10, stk. 3

Det fremgår af bestemmelsen, at "Huslejenævnet indsender afgørelser jf. stk. 1 til Grundejernes Investeringsfond, som...."

Ifølge bemærkningerne til bestemmelsen burde der rettelig stå stk. 2 i stedet for stk. 1.

LOV OM BOLIGFORHOLD

Kapitel 4 Frakendelse af retten til at administrere udlejnings-ejendomme

Betingelser for frakendelse af administrationsretten

§ 4.2, stk. 2

Af 5. afsnit i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse nr. 4, fremgår for så vidt angår huslejenævnets affattelse af afgørelser, at "Det er i den forbindelse vigtigt, at huslejenævnet fastsætter frister for udlejers efterlevelse af en afgørelse, jf. lejelovens § 19, stk. 3, således at



der i videst muligt omfang tilvejebringes et objektivt grundlag for vurderingen af, om en afgørelse er efterlevet.”

Den gældende § 19, stk. 3, i lejeloven, omhandler huslejenævnets mulighed for at pålægge udlejerens at udføre bestemte arbejder, samt huslejenævnets pligt til at fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes udførelse.

Da udlejerens pligt til at efterleve afgørelser omhandler flere former for tvister end manglende vedligeholdelse, herunder tvister om lejens størrelse, varmeregnskaber og depositum, anbefaler GI, at det i bemærkningerne præciseres, at det ikke kun er for afgørelser efter den gældende § 19, stk. 3, i lejeloven, men også for afgørelser af andre tvister, at huslejenævnet skal fastsætte en frist for efterlevelse.

§ 4.2, stk. 2, nr. 6

Som grundlag for frakendelse efter stk. 1, fremgår af den foreslåede bestemmelse, at frakendelse i øvrigt kan ske, hvor en ejer inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af gældende § 6 i lejeloven og ikke har efterlevet en eller flere endelige huslejenævnsafgørelser.

Det fremgår desuden af bemærkningerne til bestemmelsen, 3. sidste afsnit, at såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovens § 6, skal anklagemyndigheden indberette dette til Grundejernes Investeringsfond.

For at sikre, at GI er bekendt med en eventuel dom efter lejelovens § 6, finder GI, at det med fordel kan skrives ind i selve lovteksten, at anklagemyndigheden skal indberette til GI, såfremt en ejer er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af lejelovens § 6.

Afgørelse om frakendelse af administrationsretten

Grundejernes Investeringsfonds administration



§ 4.5

Det foreslåede stk. 2, 2. pkt. har følgende ordlyd: ”Grundejernes Investeringsfond kan beslutte, at administrationen *for ejers regning* overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.”

Af det foreslåede stk. 4, fremgår at Boligministeren kan fastsætte nærmere regler om Grundejernes Investeringsfonds administration, jf. stk. 2, og af de almindelige bemærkninger fremgår videre, at det er hensigten, at der udstedes en ny bekendtgørelse af samme indhold, som den gældende bekendtgørelse.

Den gældende bekendtgørelse er bekendtgørelse nr. 682 af 20. juni 2007 om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b.

Efter de gældende regler i administrationsbekendtgørelsen er GI, eller den som GI har overladt administrationen til, berettiget til et vederlag for den sædvanlige administration af den enkelte ejendom, svarende til den udgift pr. lejlighed, som Københavns ankenævn godkender uden yderligere dokumentation ved opgørelsen af den omkostningsbestemte leje i det pågældende år.

GI træder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne med alt, hvad det indebærer efter bekendtgørelsen. Baseret på en sag, hvor GI selv forestod administrationen, samt på et udbud af administrationsopgaven er det imidlertid GI's vurdering, at vederlaget kun dækker en mindre del af de faktiske omkostninger. Dette skyldes især, at selve opstarten af administrationen er tid- og dermed udgiftskrævende og ikke udlignes af en længere administrationsperiode. Efter domspraksis er frakendelsesperioden kun 1-2 år, selv om frakendelsesrammen i henhold til loven er 1 til 5 år. Da de ejendomme, der skal tvangsadministreres, sjældent er vel-drevne, må det desuden forventes, at administrationen heraf vil involvere et større arbejde med bare at få bragt ejendommen på fode igen.

GI er enig i, at der i forholdet til lejerne alene kan opkræves et administrationshonorar, som svarer til ankenævnets normtal. I forholdet mellem GI og ejeren medfører de nugældende regler om GI's vederlag imidlertid, at GI får et underskud ved administrationen, uanset om den foretages af en professionel administrator eller GI selv. Dette fører omvendt til,



at ejeren, som har overtrådt loven, profiterer af tvangsadministrationsordningen, idet den pågældende får rettet op på ejendommens drift, ført daglig administration samt, når administrationsperioden er endt, tilbageleveret en veladministreret ejendom for et symbolsk vederlag, som på ingen måde står mål med de reelle omkostninger.

GI skal derfor anbefale, at der i den nye bekendtgørelse indføres en bestemmelse, hvorefter GI i forholdet til ejeren får ret til at opkræve vederlag, svarende til det af ankenævnet fastsatte normtal for administration + et kompenserende éngangsbeløb, som tager højde for de ovennævnte faktorer og reguleres årligt. Herved opnås tillige overensstemmelse med lovudkastets § 4.5, stk. 2, 2. pkt., hvorefter administrationen *for ejers regning* kan overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Kapitel 5 Tvangsadministration

Reglernes anvendelsesområde

§ 5.1

Af 2. afsnit i bemærkningerne til det foreslåede stk. 2, fremgår: ”Reglerne omfatter dermed ikke ejerlejligheder.”

Ejerlejligheder kan imidlertid være omfattet af reglerne, idet det udvidede ejendomsbegreb i den gældende § 4 a i boligreguleringsloven finder anvendelse, jf. lovteksten i forslaget § 5.1, stk. 2.

For at undgå misforståelser vil det efter GI opfattelse være hensigtsmæssigt, om der i bemærkningerne til § 5.1, stk. 1, 2. afsnit, blev tilføjet en henvisning til § 5.1, stk. 2. Sætningen kunne således lyde ” Reglerne omfatter dermed ikke ejerlejligheder, *jf. dog stk. 2.*”

Kapitel 8 Grundejernes Investeringsfond

Indbetaling til den bindingspligtige konto

§ 8.1, stk. 2

Bestemmelsen omhandler fradrag på bindingskontoen for ”beløb til vedligeholdelse, brandsikring, opretning, forbedring eller energibesparende foranstaltninger”.



Ordet "opretning" indgår i den foreslåede bestemmelses ordlyd, men i bemærkningerne foreslås ordet at udgå, jf. pkt. 2.1.2.1.

Selv om ordet "opretning" udgår, som det tillige er foreslået i § 13.6, stk. 1, i lov om leje, er bestemmelse-terminologi ikke overstensstemmende. For at opnå overensstemmelse mellem bestemmelserne anbefaler GI, at ordene "brandsikring, opretning eller energibesparende foranstaltninger" udgår af § 8.1, stk. 2.

Bindingspligtens ophør

§ 8.3, stk. 3

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at en positiv saldo udbetales til *udlejer*. GI skal anbefale, at der benyttes samme terminologi, som i bestemmelsens § 8, stk. 1 og 2, og at ordet "udlejer" således erstattes med ordet "ejer".

Ny bestemmelse – GI's bemærkning

I forlængelse af forslaget § 8.3, stk. 3, bemærkes, at der ikke i lov om boligforhold er indsat en bestemmelse om ejerskifte svarende til § 13.9, stk. 1, i lov om leje. For at undgå tvivl om retstilstanden anbefales, at en bestemmelse svarende til § 13.9, stk. 1, i lov om leje, indsættes i lov om boligforhold.

Forrentning og administration af indbetalte beløb

§ 8.5

Af 2. sidste afsnit i bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at det foreslås, at den gældende boligreguleringslovs § 56, stk. 1, sprogligt ændres således, at lejelovens § 63 a i bestemmelsens 3. pkt. udgår. Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og *den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejernes Investeringsfond*, er ophævet.

GI skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at der fortsat består § 63 a-konti, som endnu ikke er ophævet. Ophævelse sker i takt med at indestående på kontoen anvendes til forbedringer. Det er således alene § 63 a, der er ophævet.



Forrentning og administration af indbetalte beløb

Udlån

§ 8.6 og § 8.7, stk.1, nr. 1-7

Af bemærkningerne til § 8.6 fremgår i 4. afsnit, følgende sætning "..., at de obligationer, der skal indkøbes for de *huslejeforhøjelser*, der er bundet i Grundejernes Investeringsfond...".

Af bemærkningerne til § 8.7, stk. 1, nr. 1-7, fremgår i 2. afsnit, følgende sætning "Ved at give mulighed for at yde støtte til de omhandlede arbejder kommer en del af de indbetalte midler i fonden særligt den kreds af lejere til gode, hvis *lejeforhøjelse* indgår i fonden."

GI bemærker, at det kan give anledning til tvivl, når der i den foreslåede lovtæst står "indbetalte beløb", og der i bemærkningerne til § 8.6 og 8.7 benyttes ordet "huslejenævnsforhøjelser".

§ 8.7, stk. 2

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår i 3. afsnit: "Såfremt der stilles kommunal garanti for lånet, kan fonden give lån til brandsikringsforanstaltninger, selv om lånet overstiger 85 pct. af ejendommens værdi i henhold til fondens vurdering."

GI bemærker, at denne bestemmelse, jf. den tidligere § 59, stk. 5, er ophævet ved L 2010 632.

Fondens udførelse af vedligeholdelses- og forbedringsarbejder

§ 8.11

GI's generelle bemærkninger:

Indledningsvist bemærkes, at GI har noteret sig, at der ikke er tilsigtet nogen realitetsændringer til den gældende § 60 i boligreguleringsloven. Ved gennemgang af bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse synes der imidlertid fortolkningsmæssigt at forekomme realitetsændringer.



§ 8.11, stk. 1 (ordet "renholdelse" udgår)

I den foreslåede bestemmelse er ordet "renholdelse" udgået. Af de almindelige bemærkninger, pkt. 2.1.2.6. fremgår, at det som en sproglig ændring foreslås, at renholdelsesarbejder udgår af den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1, og at ændringen skyldes, at renholdelse anses for omfattet af vedligeholdelsesbegrebet. Der er ikke hermed tilsigtet nogen ændring i den gældende retstilstand.

Selv om der ikke er tilsigtet nogen realitetsændring, vil det på sigt i praksis kunne føre til fortolkningstvivl i relation til huslejenævnenes påbud og GI's udførelse heraf, når det ikke udtrykkeligt fremgår af bestemmelsen, at renholdelse er omfattet.

GI anbefaler derfor, at ordet renholdelse bevares i den foreslåede bestemmelse.

§ 8.11, stk. 1 (sammenholdt med § 8.11. stk. 2 og 4)

I bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, 4. afsnit, anføres: "I den forbindelse kan udlejeren vælge enten at stille sikkerhed for lånet, indtil det afklares ved en retssag, om fonden var berettiget til at udføre arbejdet, eller i stedet lade fonden få pant for lånet i ejendommen.

Efter sin placering knytter ovenstående bemærkninger sig til den foreslåede § 8.11, stk. 1, men efter sit indhold knytter den sig til den foreslåede § 8.11, stk. 2, som har identisk ordlyd med den gældende § 60, stk. 2, i boligreguleringsloven: "Bestrider udlejeren, at investeringsfonden har været berettiget til at udføre arbejderne, eller udgifternes rimelighed, kan han deponere beløbet eller efter aftale med fonden stille sikkerhed for beløbets betaling."

Det er ikke korrekt, når det i bemærkningerne anføres, at udlejeren kan vælge at stille sikkerhed for lånet. Udlejeren kan derimod vælge at stille sikkerhed for det beløb, som GI på udlejerens vegne har lagt ud til udførelse af arbejderne, jf. det foreslåede stk. 1. Selve lånet, som GI kan yde udlejeren i henhold til det foreslåede stk. 4, bliver først aktuelt, hvis udlejeren ikke deponerer eller stiller sikkerhed, jf. stk. 2, for det udlagte beløb.



I samme bemærkninger, 6. afsnit, anføres det: "En anden mulighed er, at udlejer accepterer, at der bevilges et lån af fonden mod pant i ejendommen, jf. stk. 4."

GI læser de ledsagende bemærkninger således, at udlejer *kan acceptere*, at GI yder udlejer et lån mod pant i ejendommen, hvilket ikke er i overensstemmelse med gældende ret eller har støtte i lovtæksten eller forarbejder. GI anbefaler, at det præciseres i bemærkningerne, at såfremt udlejer ikke deponerer eller stiller sikkerhed for beløbet, kan fonden til dækning af udgifterne ved arbejdernes udførelse yde udlejer et lån og som sikkerhed for lånet lade tinglyse pant i ejendommen.

Det bør desuden præciseres, at tinglysning af pantet i ejendommen kan ske uden udlejers medvirken, idet udstedelse og tinglysning af pantebrevet anses som eller sidestilles med en offentlig retshandling, jf. tinglysningslovens § 12, stk. 1. Der henvises til Vestre Landsrets kendelse af 28. juni 1988, gengivet i UfR1988.806V, hvor ovenstående retsstilling blev fastslået, dog således, at navnet på den person som pantet angår, skal fremgå af pantebrevet.

Der henvises endvidere til den tilsvarende bestemmelse i lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

§ 8.11, stk. 1 (sammenholdt med den gældende § 113 a, stk. 1 i lejeloven)

Af bemærkningerne til stk. 1, fremgår af 3. sidste afsnit "Hvis en ejer ikke har efterkommet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for 2 år, eller hvis Grundejernes Investeringsfond 3 eller flere gange inden for 10 år har på påbegyndt udførelse af arbejder for ejerens regning på ejendommene, kan ejeren frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede lejligheder *eller* til at bestemme, hvem der skal administrere dem." (GI's fremhævelse)

GI skal gøre opmærksom på, at det af den gældende lejelovs § 113 a, stk. 1, og den foreslåede § 4.1, fremgår, at ejeren kan frakendes retten til selv at administrere sine ejendomme og til at bestemme hvem der skal administrere dem. Bestemmelsen blev ændret ved lov nr. 310 af 30/03/2015, Lov om ændring af leje mv. (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen). Der er således ikke tale om alternative frakendelser.



§ 8.11, stk. 2 (deponering)

Det fremgår af bestemmelsen, at udlejeren kan foretage deponering. Der er imidlertid i praksis tvivl om, hvordan deponering skal foretages. GI skal derfor anbefale, at det nærmere præciseres, hvor og hvordan deponering skal foretages samt betingelser for frigivelse.

§ 8.11, stk. 2 (deponering sammenholdt med tinglysning af meddelelse, jf. 8.11, stk. 1)

I bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, 3. afsnit, anføres det: "Bestemmelsen giver udlejeren mulighed for, såfremt denne er uenig i, at Grundejernes Investeringsfond har været berettiget til at udføre bestemte arbejder, at deponere et beløb til dækning af udgifterne hertil. Udlejeren kan herved undgå, at Investeringsfonden tinglyser meddelelse om kravet på ejendommen."

GI skal bemærke, at GI ikke tinglyser *meddelelse om kravet* på ejendommen. Tinglysning af meddelelse i medfør af den foreslåede § 8.11, stk. 1, sigter alene på tinglysning af meddelelse vedrørende Grundejernes Investeringsfonds beslutning om at udføre arbejderne. Hvis udlejeren deponerer eller stiller sikkerhed, kan udlejeren derimod undgå, at Grundejernes Investeringsfond tinglyser pant i ejendommen efter den foreslåede § 8.11, stk. 4.

Efter en naturlig sproglig forståelse af forslaget § 8.11, stk. 2, som er identisk med den gældende § 60, stk. 2, ligger tinglysning af meddelelse om at udføre arbejderne, jf. det foreslåede stk. 1, ydermere tidsmæssigt før selve udførelsen af de arbejder, som udlejer er uenig i, jf. formuleringen "Bestrider udlejeren, at investeringsfonden *har været berettiget* til at udføre arbejderne, ..."

Der synes således i bemærkningerne at være sket en sammenblanding af § 8.11, stk. 1 og stk. 2.

§ 8.11, stk. 3

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at forrentning "fastsættes af fonden med en rente, der svarer til den effektive rente for et 30-årigt kontantlån uden afdrag i et godkendt pengeinstitut."

GI skal gøre opmærksom på, at denne låntype ikke findes.



Da realkredit er et kommercielt produkt, som ikke er undergivet nogen entydig prisfastsættelse, anbefaler GI, at renten fastsættes på samme måde som beskrevet i rentelovens § 5, stk. 1.

§ 8.11, stk. 4

Af lovbestemmelsen fremgår "Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt."

Hvis renten efter stk. 3, fastsættes på samme måde som beskrevet i rentelovens § 5, stk. 1, som anbefalet af GI (jf. ovenfor om § 8.11, stk. 3), er der ikke længere en reference til realkreditlån i § 8.11, stk. 3 og 4. Det vil i så fald være GI's anbefaling, at § 8.11, stk. 4, 4. led "Fonden kan opkræve et administrationsbidrag, svarende til hvad der opkræves for realkredit som nævnt i stk. 3, 1. pkt." ophæves.

§ 8.11, stk. 5

Det fremgår af bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse, 1. afsnit, at investeringsfonden i øvrigt kan bestemme, at indtil 50% af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil fonden har fået dækning for sine udlæg med påløbne omkostninger og renter.

I bemærkningerne til § 8.11, stk. 1, hvor stk. 5, ligeledes er omtalt, er i 6. afsnit anført følgende:

"Har investeringsfonden ladet arbejderne udføre på udlejerens vegne, kan fonden få dækket sit udlæg ved, at udlejeren frivilligt deponerer eller stiller sikkerhed for beløbet, indtil det afklares ved en retssag, hvorvidt fonden var berettiget til at lade arbejderne udføre, jf. stk. 2. En anden mulighed er, at udlejeren accepterer, at der bevilges et lån af fonden mod pant i ejendommen, jf. stk. 4. *Er udlejeren ikke indstillet på en af de nævnte fremgangsmåder, kan fonden kræve, at indtil 50 pct. af lejeindtægten skal indbetales til fonden, indtil der er opnået dækning for udlæget med påløbne omkostninger og renter, jf. stk. 5*" (GI's fremhævelse).

Det ville være hensigtsmæssigt, hvis det i lovteksten eller i bemærkningerne præciseres, at lejetilbageholdelse kan ske *uanset*, om der er ydet lån til udlejeren. Denne forståelse af bestemmelsen støttes af, at ordlyden af den tidligere § 60, stk. 4, i boligreguleringsloven (lovbekend-



gørelse nr. 34 af 29.januar 1980) "Såfremt der ikke ydes lån som nævnt i stk. 3, kan investeringsfonden bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten ..." ved L 1980-11-05 nr. 483 blev ændret til § 60, stk. 5 med følgende ordlyd: "Investeringsfonden kan i øvrigt bestemme, at indtil 50 pct. af lejeindtægten ..."

Der henvises til forarbejderne til L 1980-11-05 nr. 483 samt Boligstyrelsens cirkulære af 1980-12-18, nr. 218, Ændringer i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, afsnit II. Øvrige ændringer, pkt. 18, Grundejernes Investeringsfonds adgang til at lade arbejder udføre.

Hvad angår ovenstående passus "En anden mulighed er, at udlejeren accepterer, at der bevilges et lån af fonden mod pant i ejendommen, jf. stk. 4." henviser GI til sine bemærkninger under § 8.11, stk. 1 (sammenholdt med § 8.11, stk. 2 og 4).

§ 8.11, stk. 6

I bemærkningerne til § 8.11, stk. 6, henvises flere gange til "stk. 4", hvilket retteligt bør være stk. 5.

Anvendelse af egenkapital

§ 8.16, stk. 1

Det fremgår af ordlyden til den foreslåede lovbestemmelse, at "§ 63 a i lov om leje" er udgået i det nye lovforslag.

I de almindelige bemærkninger, afsnit 2.1.2.7. Anvendelse af egenkapital, 4. afsnit, er anført "Ændringen skyldes, at lejelovens § 63 a, og den deraf følgende konto for forbedringer i Grundejernes investeringsfond, er ophævet".

GI gør opmærksom på, at der fortsat består § 63 a-konti, som endnu ikke er ophævet. Ophævelse sker i takt med at indestående på kontoen anvendes til forbedringer. Det er således alene § 63 a, der er ophævet.

Et eventuelt tab, som omhandlet i § 8.16, stk. 1, synes således også at burde dækkes ved en forholdsmæssig nedskrivning af de indbetalte beløb efter § 63 a.



Kapitel 25 Regulering af beløb og beløbsgrænser

§ 25.1, stk. 2

Den foreslåede bestemmelse har følgende ordlyd:

De i (gældende BRL) § 18, stk. 1, og § 18 b, stk. 1, nævnte beløb reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i en 12-måneders periode sluttende i juni måned året før det finansår, reguleringen vedrører. Beløbene afrundes til nærmeste hele kronerbeløb.

Efter den gældende § 18 b, stk. 7, kan huslejenævnet beslutte, at afsætningsbeløbet efter stk. 1 skal nedsættes i en periode op til 5 år, såfremt beboerrepræsentanterne eller et flertal af lejerne forlanger det.

GI oplever i praksis, at nogle huslejenævnsafgørelser indeholder angivelse af, at det nedsatte beløb skal satsreguleres, mens det i andre afgørelser er udeladt.

Da det hverken af gældende § 18 b, stk. 7, eller af Vejledning om regulering af satser i lejelovningen mv. fremgår, at det nedsatte beløb skal satsreguleres, anbefaler GI, at det tydeliggøres i de(n) ny(e) bestemmelse(r), såfremt satsregulering af beløbet har været tilsigtet.

Venlig hilsen

Lars Axelsen
Adm. direktør

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

J.nr. 2020-2113 – Bemærkninger til høring over udkast til lov om leje

I forbindelse med høring om udkastet til sammenskrivning af lejelovene, skal vi hermed fremkomme med enkelte bemærkninger, idet vi i det væsentligste har koncentreret os om lejefastsættelsen.

Ufravigelighed

Indledningsvist bemærkes, at der generelt i sammenskrivningen er lagt op til større ufravigelighed end det, der følger af de gældende love og retspraksis. Dermed får sammenskrivningen ikke den tilsigtede forenkling og balance, som er forudsætningen i forliget af 11. juni 2014. Det foreslås derfor, at der ikke sker ændringer i forhold til ufravigelighed. I den forbindelse kan bl.a. fremhæves ufravigeligheden vedr. kapitlet om forbedringer.

Gældende ret

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

Der kan bl.a. men ikke udtømmende nævnes:

- I bemærkningerne til § 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. 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.

- I bemærkningerne til § 3.1. indlægges en forudsætning for lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2 om, at hele lejemålet skal være gennemgribende moderniseret, og at modernisering af enkelte dele af lejemålet således ikke er tilstrækkeligt. Dette er i direkte modstrid med Højesterets praksis, hvoraf det fremgår, at hvis de lovbestemte beløbsgrænser for væsentlig forbedring af et lejemål er iagttaget, da vil der de facto være tale om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

København

21. september 2020

Sagsnr.: 20700 KPA/LN

Katja Paludan

Advokat (L), Partner

kpa@husenadvokater.dk

- I bemærkningerne til § 3.2. indlægges endvidere en bevisvurdering af den dokumentationspligt der følger af loven ved tvister om den aftalte leje efter BRL § 5, stk. 2, og herunder en skærpelse til det bevis der skal føres i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder, og hvor bestemmelsen om "utvivlsomt gennemgribende moderniseret" da i stedet kommer til anvendelse. Dette foregriber domstolenes fri bevisbedømmelse, og medfører en skærpelse i forhold til gældende forarbejder og praksis, der ikke hører til i bemærkningerne.

- Der er ved sammenskrivningen et ønske om at ejendomsbegrebet præciseres gennemgående. Dette har nøje sammenhæng med lejefastsættelsen. I den forbindelse skal man tage højde for udviklingen af eksisterende bygninger, eller opførelsen af nye bygninger. I bemærkningerne til § 5.1. anføres skærpede krav til, hvornår der kan aftales fri lejefastsættelse, herunder ved udvikling af en ejendom, som ikke kan genfindes i hverken retspraksis, lovens gældende ordlyd eller formålet med reglerne om fri lejefastsættelse. Dette bør udgå af bemærkningerne. Alternativt bør der i forbindelse med fornyet høring tages højde herfor ved definitionen af ejendomsbegrebet. Ministeriet bør forinden gøre sig bekendt med nogle af de utallige eksempler i praksis, og hvorledes disse håndteres.

- Bemærkningerne til kapitel 24 om tilbudspligt fremstår generelt som en efterrationalisering i kølvandet på de netop gennemførte ændringer af boligreguleringsloven og indførelse af karenperiode, der generelt medfører en skærpelse af reglerne, som ikke kan genfindes i lovens nugældende ordlyd eller Højesterets praksis. Bemærkningerne bør helt udgå.

Småejendomme

Da det kan konstateres, at man har ladet inkorporering af småhuskapitlet vente til senere, bemærkes til det kommende arbejde hermed, at man med fordel kan afskaffe sammenligningsreglen, der er knyttet op på overgangsordningen ved ændringen af fordelingen i den omkostningsbestemte leje for 25 år siden. Denne bevisregel medfører i praksis, at såvel lejere som udlejere ikke kan løfte bevisbyrden for at den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi – alene på grund af en urimelig bevismangel, og som medfører at ejere og lejere af mindre ejendomme, herunder ejere af andelsboliger og ejerlejligheder, rammes uforholdsmæssigt i forhold til andre ejendomstyper. Det foreslås således, at sammenligning for småhuse kan ske med alle lejemål beliggende i omkostningsbestemte ejendomme uanset fordelingen mellem beboelse og erhverv. Henset til indførslen af muligheden for pristalsregulering, foreslås det endvidere, at sammenligning kan ske uanset om lejen er reguleret efter pristal eller efter nugældende BRL § 7.

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

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

Med venlig hilsen

Katja Paludan

Anne Louise Husen

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Transport- og boligministeriet
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K
(sendt pr. mail til trm@trm.dk)

Aarhus, den 18. september 2020

Høringssvar til forslag til lov om leje og lov om boligforhold

På vegne af Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslagene:

Ad økonomi

Af bemærkningerne fremgår bl.a., at sammenskrivningen ikke vil medføre nogle økonomiske konsekvenser for kommunerne, og at kun erhvervslivet påføres omstillingsbyrder som følge af lovforslaget.

Imidlertid vil vedtagelse af lovene påføre huslejenævn og de kommunale sekretariater omfattende økonomiske og tidkrævende omstillingsbyrder, herunder navnlig i forbindelse med omstilling/oplæring af medarbejdere, praksisændringer som følge af lovslagenes og forarbejdernes præciseringer, deltagelse i kurser om de nye ændringer, ændring af alle afgørelsesskabeloner, begrundelser, høringsbreve, hjemmesider mv. De heraf følgende merudgifter for kommunerne modsvares ikke af merindtægter.

Herudover indebærer lovforslagene samlet set, at huslejenævnene tillægges kompetence i et vist større omfang end hidtil, hvilket potentielt og erfaringsfaringsmæssigt også medfører flere sager.

Både i forbindelse med lovændringerne pr. 1. juli 2015 og pr. 1. juli 2020 blev det i lovforarbejderne vurderet, at ændringerne ville medføre færre sager og færre omkostninger for landets huslejenævn og sekretariater. Erfaringen har imidlertid vist, at sagsantallet er øget efter hhv. 1. juli 2015 og 1. juli 2020, idet reglerne har givet anledning til flere tvister mellem lejere og udlejere.

Ad udkast til ny lejelov

Generelt bemærkes, at det ikke har været muligt at finde reglerne om lejefastsættelse for småhuse indarbejdet i den nye samlede lov, herunder BRL § 29 b og § 29 c. Vi formoder, at det skyldes en forglemmelse.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Kapitel 1

Systematikken i kapitlet synes ufuldstændig, når der hoppes direkte fra afsnittet om anvendelsesområde til at definere konkrete begreber som regulerede kommuner, huslejeregulering i de regulerede kommuner samt ejendomsbegrebet. Det ville lette læsevenligheden, hvis der blev tilføjet en præcisering af, at visse kapitler alene gælder for visse ejendomme. Dette kunne eksempelvis ske ved at tilføje en bestemmelse under anvendelsesområdet, hvori det bliver angivet, at kapitel 3 alene finder anvendelse i regulerede kommuner, jf. § 1.4-1.6. At kapitel X (småhuse) alene finder anvendelse som angivet i § 1.6, stk. 4, og at kapitel Y (accessoriske enkeltværelser) alene finder anvendelse for accessoriske enkeltværelser.

§ 1.6: Foreningen foreslår, at det tydeliggøres, hvilke regler der gælder for hvert af de 5 stykker i bestemmelsen. I stk. 1 kunne det understreges, at lovens kapitel 3 alene gælder for disse ejendomme. I stk. 2 kunne det præciseres, at kapitel 4 gælder for disse ejendomme. I relation til de accessoriske enkeltværelser kunne det overvejes, om disse skal have deres eget kapitel, jf. også de bemærkningerne nedenfor til kapitel 3. Stk. 4 kunne med fordel omformuleres, da sammenskrivningen gør den nuværende afgrænsning af bestemmelser uhensigtsmæssig og vanskelig at forstå. Der bør henvises til det kapitel, som omhandler lejefastsættelsen (det manglende småhuskapitel), hvor man med fordel kan tilføje en henvisning til de regler, der kommer til at stå andre steder, det vil sige de nugældende BRL § 4 a, § 15, stk. 3, § 17 og § 27 b.

I de særlige bemærkninger henvises til nugældende BRL § 4, stk. 2, nr. 1, 2 og 3. Det fremgår dog ikke af bemærkningerne, hvorfor disse bestemmelser er udeladt af sammenskrivningen. Det giver god mening, at disse ikke er videreført, da de er omfattet af anden lovgivning og dermed er undtaget ved den nye lovs § 1.2, stk. 1. Men det bør vel nævnes i bemærkningerne, at bestemmelserne udelades af denne årsag.

§ 1.8: Med den valgte formulering introduceres det udvidede ejendomsbegreb også i andre relationer end lejefastsættelse, f.eks. i relation til fremlejeret i ejendomme i regulerede kommuner, jf. nugældende lejelovs § 70, stk. 2, litra a. Her har det almindelige ejendomsbegreb hidtil været gældende.

Kapitel 2

§ 2.2 stk. 1, nr. 1: Foreningen foreslår, at det 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.

§ 2.3: Af bemærkningerne på side 18 fremgår, at udtrykket "lejerer" også omfatter lejere, der er valgt som beboerrepræsentanter. Det foreslås, at dette tilføjes i ordlyden af bestemmelsen.

§ 2.7, stk. 2: Foreningen foreslår, det i bestemmelsen tydeliggøres, at krav skal fremsættes for huslejenævnet, ligesom det fremgår af § 17, stk. 2, i dag.

Kapitel 3

§ 3.14-3.17: Som anført ovenfor kunne det overvejes at udskille reglerne for accessoriske enkeltværelser 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.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

I de generelle bemærkninger til afsnit 2.3.1.10 skrives om lejeafastsættelse i enkeltværelser. Fremstillingen virker desværre lidt misvisende, hvor det nederst s. 19 er anført, at accessoriske værelser i småhuse reguleres efter småhusreglerne, hvilket ikke har været hensigten, jf. forslagets § 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 (side 21), hvor der står, at kapitel 4 om det lejedes værdi er gældende for accessoriske enkeltværelser.

§ 3.17: Denne bestemmelse figurerer to gange på s. 8 og på s. 9. På s. 9 må den skulle hedde § 3.21.

§ 3.18: Denne bestemmelse figurerer to gange på s. 9 og på s. 10. På s. 10 må den skulle hedde § 3.22.

§ 3.22 (§ 3.18): Der mangler her en undtagelse for så vidt angår anvendelse af reglerne i forslagets kapitel 5 om fri leje i bestemmelsen, jf. også § 1.6, samt den tilsvarende bestemmelse i § 4.12.

Kapitel 7

§ 7.1, stk. 1: Henvisningen til udgifter i § 7.8 skal ikke være til stk. 3 og 4, men til stk. 4 og 5.

§ 7.3-7.6: Det virker ikke 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.

§ 7.3, stk. 1: Henvisningen til udgifter, som kan medtages, skal ikke være til § 7.8, stk. 3, men til stk. 4, 5 og 6.

§ 7.3, stk. 5, 2. pkt.: Ordlyden vedrører vand, og må udgå, da reglen fremgår af § 7.4, stk. 2, 2. pkt.

§ 7.5: Henvisningen til § 7.8, stk. 3, skal være til § 7.8, stk. 4 og 5.

§ 7.5: Bestemmelsen 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. Denne ændring bør fremgå af bemærkningerne.

§ 7.11: For leverancer 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. Vil en naturgasleverance ikke også kunne siges at komme fra et fra et kollektivt forsyningsanlæg?

§ 7.18: Bestemmelsens formulering 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. Er det hensigten?

§ 7.19: I bestemmelsen henvises til § 7.7, stk. 4-5, som ikke eksisterer. Det må være § 7.8, stk. 3-5, der ikke kan fraviges.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Kapitel 10

§ 10.8: Af bemærkningerne s. 18 fremgår, at nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelser om mangler, som opstår efter lejeforholdets begyndelse, hvilket bør suppleres med, at der for mangler opstået efter lejeforholdets begyndelse gælder de regler, der fremgår af den ny § 12.4.

§ 10.9: Parterne får med den foreslåede formulering ret til at aftale, at huslejenævnet ikke skal have kompetence til at træffe afgørelse. Dette forekommer uhensigtsmæssigt.

Kapitlerne 11, 12, 13 og 14

Reglerne om vedligeholdelse er placeret imellem reglerne om varsling af iværksættelse og varsling af forbedringsforhøjelser. Foreningen foreslår, at der ændres på rækkefølgen, således at iværksættelsesreglerne og reglerne om varsling af forbedringsforhøjelse blev placeret i forlængelse af hinanden.

Kapitel 11

§ 11.5: I de særlige bemærkninger afsnit 6 og 7 på s. 11 er henvist til "BRL §§ 23/24". Henvielsen bør være til § 26.

§ 11.7: I bemærkningerne til kapitlet og de særlige bemærkninger til bestemmelsen er forudsat, at der i § 11.7 skal være et stk. 2, hvoraf indholdet af den nuværende BRL § 27, stk. 6, om fastsættelse af tidsfrister skulle være indeholdt. Ordlyden fremgår dog ikke af forslaget til lovtekst.

Kapitel 12

§ 12.1: Der er i bestemmelsen alene henvist til den vedligeholdelse, som lejeren kan kræve. Da både lejer og udlejer i henhold til lov, aftale og retsgrundsætninger kan have krav på vedligeholdelse udført af den anden part, er det ikke retvisende, når bestemmelsen alene henviser til lejerens krav. Bestemmelsen må nødvendigvis henvise til begge parter.

§ 12.3: Bestemmelsen viderefører den nugældende boligreguleringslovs § 18 a. Reglen gælder alene for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV. Denne begrænsning af anvendelsesområdet for den nye § 12.3 ses dog ikke at være videreført, hvorfor bestemmelsen som beskrevet vil gælde alle ejendomme i hele landet, herunder småhuse og ejendomme i uregulerede kommuner. At dette ikke skal være meningen, fremgår af bemærkningerne.

Tillige bemærkes, at det af de særlige bemærkninger til § 12.2, afsnit 16 på s. 10, fremgår, at udlejer skal hensætte til udvendig vedligeholdelse, jf. BRL § 18 og § 18 b, også her uden at det oplyses, at disse regler alene gælder omkostningsbestemte ejendomme.

§ 12.5: De særlige bemærkninger til bestemmelsen til afsnit 8-16 (s. 18) bør systematiseres bedre, da de kan være forvirrende at læse.

Kapitel 13

§ 13.4 og § 13.5: Bestemmelserne viderefører den nugældende boligreguleringslovs § 18, som alene gælder for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV. Denne begrænsning af anvendelsesområdet for de foreslåede § 13.4 og § 13.5 ses dog ikke at være videreført, hvorfor bestemmelsen som beskrevet vil gælde alle ejendomme i hele landet, herunder småhuse og ejendomme i uregulerede kommuner. At dette ikke skal være meningen, fremgår af bemærkningerne.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

§ 13.9: I henhold til den gældende BRL § 20 overgår pligter og rettigheder i relation til ejendommens vedligeholdelseskonti ved ejerskifte til den nye ejer. Tidspunktet er den aftalte overtagelsesdag. Af den nye § 13.9 fremgår, at vedligeholdelsespligten overgår ved "tinglyst ejerskifte". Det fremgår af bemærkningerne, at der er tale om en materiel ændring. Det fremgår dog ikke af den nye bestemmelse og heller ikke af de særlige bemærkninger hertil, om ændringen tilsigter, at rettigheder og pligter nu fremover forventes at overgå på tinglysningstidspunktet og ikke overtagelsesdagen. Da dette ikke forekommer hensigtsmæssigt foreslås, at bestemmelsens 1. pkt. formuleres f.eks. således: "Ved tinglyst ejerskifte overtager den ny ejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen med virkning fra overtagelsesdagen."

Kapitel 14

§ 14.5 stk. 6: Efter denne regel skal forbedringsforhøjelser for storhuse varsles efter de samme regler som gælder for varsling af omkostningsbestemt leje. I praksis råder en vis uenighed mht., hvilke dele af indholdskravene i de nuværende BRL §§ 12 og 13, som skal være opfyldt, bl.a. for så vidt angår angivelse af "det gældende budget", og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, hvorfor en gyldighedsbetingelse herom savner mening. De på varslingstidspunktet aktuelle driftsudgifter og indtægter kan afvige fra det seneste OMK-budget, og de har heller ingen betydning, jf. U 1988.67 V, ligesom oplysningerne typisk heller ikke findes ved varsling af en forbedringsforhøjelse. Herudover kan det være upraktisk, at der for forbedringsforhøjelser gælder et krav om samtidighed, idet forbedringerne kan blive udført i flere tempi. Derfor forekommer det hensigtsmæssigt, at det ved sammenskrivningen 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.

§ 14.6: Af de særlige bemærkninger til bestemmelsen, afsnit 6 (s. 21) fremgår, at der kan ske indkaldelse til møde med beboerrepræsentationen til opfyldelse af bestemmelsen i samme proces, som der sker varsling af iværksættelse, jf. § 11.4 (nugældende BRL § 24). Da der skal holdes møde med beboerrepræsentationen i henhold til § 14.6, inden iværksættelse varsles, forekommer oplysningen fejlagtig.

§ 14.7: Ved sammenskrivningen er lagt vægt på, at det skal blive nemmere at finde og overskue de forskellige regler. I den kontekst virker det ikke hensigtsmæssigt, 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. I den nye lov ville det give bedre mening, såfremt bestemmelsen blev flyttet til det sted, hvoraf reglerne for lejefastsættelsen fremgår, hvilket umiddelbart mest logisk må være i kapitlet om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Kapitel 15

I de generelle bemærkninger til kapitlet nederst s. 6 er noget af teksten anført flere gange.

Kapitel 16

I de generelle bemærkninger til kapitlet savnes der i indledningen omtale af den nuværende LL § 28 i relation til den foreslåede § 16.1.

Kapitel 22

I kapitlet om omtales huslejenævnenes kompetence ikke. Kompetencen til at behandle fraflytningstvister findes alene i § 6.7. At indføje en bestemmelse om kompetence for nævnene i kapitel 22 forekommer hensigtsmæssigt.

§ 22.2, stk. 4: Den nuværende ordlyd, hvorefter flyttesynsrapporten kan overgives i et digitalt dokument, er ikke gentaget. Såfremt dette er bevidst, bør det omtales i bemærkningerne til bestemmelsen.

§ 22.2, stk. 3: Af de særlige bemærkninger om fraflytningssyn (s. 8) fremgår følgende:

”Den professionelle udlejer skal afholde flyttesynet senest 2 uger efter, at denne er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, jf. stk. 3, hvilket sammenholdt med nærværende bestemmelse samlet giver udlejeren op til 4 uger efter, at udlejeren har fået kendskab til lejerens fraflytning til at gøre krav gældende. Fristen kan ikke ved aftale forlænges, men tidligere indgåede gyldige aftaler om fristforlængelse er dog stadig gyldige.”

Det forekommer hensigtsmæssigt, såfremt teksten suppleres med oplysning om, i hvilke (få) tilfælde en sådan tidligere indgået gyldig aftale kan påberåbes.

Ad udkast til lov om boligforhold

Generelt bemærkes, at det så vidt angår de fleste paragraffer kunne være relevant indledningsvist at oplyse, at loven alene regulerer forhold i relation til lejemål omfattet af den ny lejelov, og dermed ikke f.eks. forhold der reguleres af almenlejeloven og erhvervslejeloven.

§ 3. 1 stk. 1 og stk. 2, bør formuleres ensartet f.eks. ved brug af formuleringen: ”herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.” i begge bestemmelser.

§ 8.11: I denne bestemmelse foreslås, at ordet ”renholdelses-” i den nuværende § 60 i boligreguleringsloven skal udgå med henvisning til, at renholdelse er synonymt med vedligeholdelse, jf. bemærkningerne til bestemmelsen på s. 16 i afsnit 2.1.2.6. Ændringsforslaget forekommer uhensigtsmæssigt, da huslejenævn fra tid til anden påbyder udlejer at udføre f.eks. oprydningssarbejder, trappevask eller lignende, og da der andre steder i lovgivningen skal sondres mellem disse to begreber. Sondringen er f.eks. relevant i relation til den nuværende lejelovs § 24, stk. 2, hvor det kan aftales, at lejere udfører renholdelsesarbejder, f.eks. trappevask, men ikke vedligeholdelsesarbejder.

§ 9.2: Bemærkningerne til bestemmelsen på s. 23 synes med formuleringen ”udover at være lejere”, at indikere, at en lejerrepræsentant i et huslejenævn selv skal være lejer. Dette er ikke gældende ret i dag.

§ 9.13. Bemærkningerne s. 17 nederst og s. 54 synes forudsætte, at der er nedsat et udvalg til udvælgelse af afgørelser til offentliggørelse på www.huslejenævn.dk. Dette er os bekendt ikke tilfældet. Beskrivelsen helt nederst på s. 54 passer bedre.

§ 9.6: Af bemærkningerne s. 30 fremgår, at husordenssager, der forudsætter bevisførelse i form af vidne- eller partsforklaringer, ikke bør afgøres af nævnene. Dette er korrekt i andre henseender, men netop i husordenssager indkalder mange nævn parter og vidner til at afgive forklaring og træffer afgørelse på den

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

baggrund. Hvis ikke en sådan procedure følges, vil nævnene næppe kunne træffe afgørelse i husordenssager overhovedet.

§ 9.8: På s. 35 i bemærkningerne anføres, at enhver besigtigelse medfører fristforlængelse, således at parterne efterfølgende har 14 dage til at fremsætte kommentarer. Efter vor opfattelse er dette ikke hovedreglen, hvor parterne på besigtigelsen har haft adgang til at udtale sig.

§ 9.10: Reglerne om GI's mulighed for at foretage mangelfhjælpning (nuværende § 60 i boligreguleringsloven) gælder i dag også for lejemaal i uregulerede kommuner i modsætning til, hvad der anføres i bemærkningerne på s. 45.

Med venlig hilsen

p.f.v.



Hans Henrik Edlund



KL's bemærkninger til høring over forslag til ny lov om leje og ny lov om boligforhold

KL takker for muligheden for at kommentere på de fremsendte udkast til lovforslag, hvormed lejeloven, boligreguleringsloven, lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme sammenskrives til to nye love.

KL vurderer overordnet at det er positivt, at der med lovforslaget arbejdes for en lovteknisk forenkling.

KL bemærker i øvrigt, at der, udover en teknisk forenkling og modernisering af lovteksten, med fordel kan gennemføres en modernisering af retningslinjer og kriterier for kommunal anvisning til private boliger på baggrund af frivillige aftaler mellem kommune og ejendomsejer.

KL vurderer, at der er behov for at muliggøre en mere fleksibel anvendelse af ordningen, end det nuværende regelsæt muliggør. Hvor de nuværende regler er baseret på regeringens tidligere ghettolister, kan der være større aktuel relevans i eksempelvis at tage udgangspunkt i regeringens aktuelle ghettolister i regelgrundlaget. Yderligere bemærkes, at gældende regler om en maksimal aftaleperiode med privat udlejer på 6 år, uden mulighed for fornyelse eller forlængelse, er uhensigtsmæssig, set i forhold til de udfordringer det kan indebære at opnå aftaler med interesserede ejendomssejere.

Der tages forbehold for politisk behandling af høringssvaret.

Med venlig hilsen

Troels Øhlenschlæger Graversen
Chefkonsulent, KL

Dato: 16. september 2020

Sags ID: SAG-2020-03434
Dok. ID: 2976908

E-mail: TRGR@kl.dk
Direkte: 3370 3683

Weidekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

www.kl.dk
Side 1 af 1

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

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

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Til Transport og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 Kbh. K
Deres j.nr. 2020-2113

KBH d. 18/9 2020

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

LLO's Høringssvar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.

Indledning

Kort frist - omfattende materiale

Høringsmaterialet er meget omfangsrigt ift. fristen for høringssvar: Der er tale om næsten 900 sider (altså næsten ti gange så langt som Blackstonepakken)

Ministeriet har fremsendt materialet d. 19. juni og forventede i første omgang svar d. 20. august, som derefter blev udskudt til d. 18. september.

Der er ingen tvivl om, at ministeriet har gjort et stort stykke arbejde i forbindelse med udfærdigelsen af materialet, som beklageligvis har været forsinket ad flere omgange.

Det er dog en skam, at man ikke har valgt at give høringssparterne længere tid til at gennemgå dette store arbejde.

Hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring

Som det fremgår af lovforslaget, har ministeriet været nødsaget til at beskrive retstilstanden, og ikke kunne nøjes med at skrive, at man ønsker det nuværende retstilstand bibeholdt.

Dette har ministeriet brugt flere år på og inddraget ekstern konsulentbistand.

Med andre ord sættes hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring.

Vi har ikke kunne lave en tilbundsgående gennemgang af praksis på den korte tid vi har fået til at besvare denne første høringsrunde.

Vi har derfor ikke kunne nævne samtlige tilfælde, hvor vi har kendskab til en anden retspraksis.

Ikke en ren teknisk sammenskrivning.

Høringsrunden besværliggøres af, at der ikke alene er tale om en ren teknisk sammenskrivning, men at der er indføjet en række materielle ændringer.

Det er LLO's opfattelse, at flere af disse ændringer er mere end småting.

Vi er ikke nødvendigvis uenige i indholdet af disse ændringer, men der er tale om lejelovsændringer, og disse bør selvsagt gives ekstra opmærksomhed.

LLO's fokus

Vores høringssvar tager derfor udgangspunkt i de materielle ændringer, som ministeriet selv påpeger, med enkelte forslag til ændringer som vi mener er rimelige og naturlige i forbindelse med en gennemskrivning af loven.

Det er LLO's opfattelse, at der er plads til forbedringer i denne nye lejelov, men forbedringerne bliver nødt til at tage udgangspunkt i en øget sikring af lejernes rettigheder og en forbedring af lejernes retsstilling.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget bør rette op på en retspraksis som ikke har vist sig at stemme overens med Folketingets vilje ved vedtagelsen. Herunder bl.a. ift. nyistandsættelse og reglerne om udformning af lejekontrakter.

Behov for en ny høringsrunde.

Høringsbrevet anfører, at der i høringsmaterialet er "kapitler, som fortsat mangler en lovteknisk gennemskrivning".

Endvidere er i hvert fald ét kapitel ved en fejl helt udeladt (småhuskapitlet).

LLO vil på den baggrund kraftigt opfordre til, at der foretages en ny høringsrunde på baggrund af et gennemskrevet og fuldstændigt materiale. Dette for at sikre en så høj lov kvalitet som muligt.

Ovenstående skal ikke fortolkes som en kritik af ministeriet, men som en erkendelse af, at sammenskrivningen af to så komplekse love, har været en kæmpe arbejdsopgave, hvor der selvsagt er risiko for uhensigtsmæssige konsekvenser.

Vigtige nedslagspunkter.

Vores svar er ligesom høringsmaterialet meget omfangsrigt. Vi vil derfor fremhæve vores vigtigste pointer allerede nu:

De vigtigste forhold ændringsforslag fra LLO er:

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

Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov

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

1. Lovens anvendelsesområde

Om fastholdelsen af "Regulerede" og "uregulerede" kommuner.

LLO mener det er utidssvarende, at en række jyske lejere og lejere på småøerne har dårligere vilkår end lejere på Sjælland.

Lejeloven giver en række bedre rettigheder til lejerne, eksempelvis beskyttes lejerne imod pludselige store huslejestigninger i regulerede kommuner, men ikke i uregulerede.

Det er primært en række jyske kommuner og ø-kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens regler i dag. Alle sjællandske kommuner er omfattet (på nær tre).

De uregulerede kommuner er i dag:

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

LLO har i mange år kæmpet for at lejerne skal have den samme gode beskyttelse uanset geografi. I praksis er det relativt få lejere, der er bosiddende i uregulerede kommuner. Under 10% af lejeboligerne er beliggende i uregulerede kommuner (Der findes ca. 55.000 lejeboliger i uregulerede kommuner ud af 564.900 lejeboliger på landsplan, svarende til 9,74 %¹).

At bibeholde denne mulighed for at kommunerne kan give deres borgere færre rettigheder, af hensyn til nogle få udlejere, som kan kræve en højere husleje, er ufornuftigt og bidrager til, at loven kompliceres yderligere.

Hvis man ønsker en ambitiøs og tidssvarende lovgivning bør boligreguleringslovens regler, som allerede nu gælder for mere end 90% af lejeboligerne, gælde i alle kommuner.

Denne sammenskrivning vil være en historisk anledning til at lavere en enklere lejelov, som sikrer at lejerne får ordentlige vilkår, uanset kommunebestyrelsens sammensætning. LLO opfordrer Folketingets partier til, at de griber denne mulighed.

Værelshuslejen sættes op.

¹ Se Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53. Tabel 3.5 "Antal private udlejningsboliger (egentlige boliger) under forskellige reguleringsformer, primo 2019"

Ændringen forudsætter, at huslejen sættes op for værelsesudlejning. Konkret skal lejen ikke længere sammenlignes med hvad en bolig koster, hvis lejen er fastsat efter de almindelige regler for store ejendomme (omkostningsbestemt husleje) men i stedet efter "det lejedes værdi", altså som om boligen lå i en ureguleret kommune.

Der er efter LLO's opfattelse ingen grund til denne huslejestigning, som selvsagt vil gå ud over de mest sårbare lejere, som i forvejen har den dårligste beskyttelse (eksempelvis kan de opsiges med én måneds varsel uden grund jf. LL § 82, litra a)

Ejendomsbegrebet

Det foreslås, at den nye lov skal arbejde med to forskellige ejendomsbegreber.

Det vil altså sige, at når man eksempelvis skal tælle hvor mange beboelseslejligheder, der er i en ejendom, skal man tælle forskelligt alt afhængigt af om kommunen er reguleret eller ureguleret.

Med den foreslåede regulering, bliver loven endnu vanskeligere at benytte i praksis, end tilfældet er i dag, da man ikke længere kan bruge den tommelfingerregel, at lejeloven bruger det ordinære (matrikulære) ejendomsbegreb og at boligreguleringsloven bruger det udvidede ejendomsbegreb jf. BRL § 4a.

LLO opfordrer derfor til, at man vælger at benytte det udvidede ejendomsbegreb, som i dag er langt det mest udbredte (jf. afsnittet om regulerede kommuner ovenfor).

Fravigelighed.

LLO mener, at der er tale om en fornuftig systematisk tilføjelse, at man anfører om loven kan fraviges eller ej i slutningen af hvert kapitel.

Generelt ser det ud som om reglerne om huslejenævnets kompetence ikke er nævnt af fravigelighedsbestemmelsen. Dette kan muligvis give anledning til forvirring, da det selvsagt ikke er hensigten, at parterne skal kunne aftale at huslejenævnet ikke har kompetence til at påse et forhold.

Vi ikke nødvendigvis er enige i vurderingen af om de nuværende regler er fravigelige eller ej, i alle den nye lovs kapitler. Vi vil påpege dette under flere af gennemgangens punkter.

2. Lejeaftalen

Det er efter LLO's opfattelse meget fornuftigt at foretage en opstramning af reglerne om selve lejeaftalen. En ærgerlig højesteretsdom fra 2015 (U.2015.3294/2H) betyder reelt, at de mest byrdefulde vilkår alligevel ikke bortfalder, så længe de er anført i typeformularens § 11.

Selvom der bruges en forkert blanket, så "overlever" visse blanketvilkår alligevel. Det er endda oftest de mest indgribende vilkår der overlever.

En sådan retstilstand er ikke hensigtsmæssig.

Efter LLO's opfattelse bør de almindelige (deklaratoriske) regler være de mest udbredte, når nu disse må antages at være udtryk for det som Folketinget anser som den ønskelige retstilstand og balance imellem parterne.

Hvis reglerne overhovedet skal kunne fraviges, skal dette stå klart fremhævet, så lejerens ved, at han eller hun nu bliver stillet dårligere end lovens udgangspunkt.

Med den nuværende standardblanket (Typeformular a. 9. udgave) får udlejer to blanke sider i den autoriserede blanket til at fylde ud med fravigelser til skade for lejerens, med en guide til hvordan man skal tilføje yderligere bebyrdende vilkår, hvis man ikke kan klare sig med disse to sider. I ældre lejekontrakter blev der givet et par linjer til sådanne fravigelser.

Vi noterer os, at man fra ministeriets side ønsker at lave en ny typeformular, og dette kan vi kun bifalde. Dog bør det i den forbindelse understreges, at hele kontrakten (også §11) anses som at være en del af blanketten, og ikke skal forstås således, at dele af kontrakten er udtryk for en særlig aftale.

Det er dog forvirrende, at lovforslaget tilsyneladende fjerner fremhævelseskravet, som står i den nuværende LL § 5, stk. 1. Efter LLO's opfattelse bør der stadigvæk være et sådan krav for fravigelser af lejelovens almindelige regler.

Digital kommunikation.

Efter det oplyste sigter den nye ændring alene på, at lejer kan frigøre sig for at modtage digital post i højere grad end tidligere. LLO støtter denne ændring.

Som nævnt under opsigelsesafsnittet, finder LLO det rimeligt, at lejer kan gøre indsigelse imod opsigelse pr. e-mail.

Dusør.

Vi noterer os at ministeriet ikke mener at der er nogle indholdsmæssige ændringer.

3. Omkostningsbestemt husleje.

LLO noterer os, at ministeriet ikke skønner at sammenskrivningen vil medføre ændringer i retstilstanden.

En afskaffelse af 5,2.

LLO skal bemærke, at vi naturligvis er klar over at spørgsmålet om BRL § 5,2 har fyldt meget i den politiske debat i de seneste par år og at vi har støttet de lovændringer, der er foretaget i den forbindelse (det såkaldte Blackstone-indgreb).

Vi skal alligevel for en god ordens skyld nævne, at loven vil blive en del kortere og klarere ved en afskaffelse af BRL § 5,2.

Småhuskapitlet mangler.

Der mangler dog det nuværende kapitel om småhuse, som må være udeladt ved en fejl.

4. Det lejedes værdi.

Væsentlighedskrav/huslejbremse gælder ikke i uregulerede kommuner.

Som led i det såkaldte Blackstone-indgreb, blev der indført en såkaldt huslejbremse for 5,2-lejemål.

Konsekvensen blev, at 5,2-lejere ikke længere skal snydes med mindst 10 % for at kræve deres ret, men at de også kan kræve deres ret, hvis deres husleje eksempelvis er 8% for høj.

Desværre lægges der op til at lejere i uregulerede kommuner stadigvæk skal snydes med mindst 10%, da væsentlighedskriteriet er bibeholdt.

Ministeriet skrev i bemærkningerne til Blackstone-indgrebet, at:

*"Den omstændighed, at lejen for et sammenligningslejemål kan overstige det lejedes værdi med indtil ca. 10 pct. er med til at presse huslejen op for disse boliger [5,2-boliger -red]."*²

Lovændringen i Blackstone-indgrebet er udtryk for sund fornuft, som bør indføres i hele landet, for hvorfor skulle huslejen kunne presses op i nogle kommuner, men ikke i andre?

LLO opfordrer derfor til, at der ligeledes indføres huslejbremse som et generelt princip ved fastsættelse af lejen efter det lejedes værdi.

Skatte og afgiftsstigninger bør flyttes til sit eget kapitel.

Da udlejer både kan varsle huslejestigninger som følge af øgede skatter og afgifter i omkostningsbestemte lejemål og lejemål med markedsleje, bør denne bestemmelse flyttes til sit eget kapitel.

5. Markedsbestemt leje.

Vi noterer os, at der er foretaget en mindre ændring, således at også erhvervslejemål, der var tomme, kan omfattes af de nye regler.

Vi har ikke oplevet at spørgsmålet har givet anledning til problemer i praksis, og vi tvivler på hvor mange boliger, der vil blive omfattet af disse regelændringer. Dette vil være fornuftigt at få oplyst.

Terminologi.

LLO finder det ikke retvisende at bruge udtrykket "markedsbestemt leje", da lejen ikke kan sættes ned til markedsniveau, hvis den

² Se Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne) afsnit 2.1.2 s. 7

overstiger dette niveau, som det eksempelvis er muligt i erhvervslejeloven.

LLO mener, at huslejen skal være reguleret og ikke markedsbestemt.

Vi er klar over at det nok ikke er realistisk at fjerne denne lejefastsættelsesform ved denne sammenskrivning, men det er underligt, at lejerne i erhvervslejeforhold har bedre muligheder for at få nedsat huslejen end beboelseslejerne i boligforhold.

Hvis man ønsker en markedsbestemt husleje, bør lejer også have mulighed for at få sat lejen ned til markedsniveau, hvis den er for høj.

LLO foreslår således, at lejerne gives mulighed for at få sat huslejen ned på samme måde som erhvervslejeloven giver erhvervslejerne mulighed for.

Krav om fremhævelse i kontrakten.

Efter LLO's opfattelse bør det fremgå i lejekontrakten, at lederen indgår en lejeaftale med markedsbestemt husleje, da dette selvsagt har stor betydning for lejerens muligheder for eksempelvis at få huslejen prøvet.

Efter forslaget, skal dette være fremhævet hvis boligen er tidligere erhverv, eller en nyoprettet tagbolig, men det skal ikke anføres i lejeaftalen, hvis boligen er nyopført.

For alle lejemål med markedsleje gælder det, at der er i forvejen er et krav om, at det skal være aftalt imellem parterne, hvis reglerne finder anvendelse. Dog kan denne aftale være mundtlig i nyopførte ejendomme, men ikke i de øvrige.

For overskuelighedens skyld, bør der være krav om, at det anføres i kontrakten, hvis der skal betale markedsleje, uanset årsagen hertil.

6. Betaling af leje

Det er fint, at det kodificeres, at depositum og forudbetalt leje ligeledes skal sættes ned ved en lejenedsættelse, selvom dette er fast praksis i huslejenævnene.

LLO har ingen yderligere bemærkninger til bestemmelsen, og vi lægger vægt på at der ikke er tilsigtet en ændring af praksis.

7. Betaling for temperaturregulering, vand og el

Der er foretaget en række ændringer i kapitlet, som er undergået en af de største ændringer som følge af sammenskrivningen.

Vi noterer os dog, at der som udgangspunkt ikke er tilsigtet store ændringer i den nuværende retstilstand.

Vedr. flytning af LL § 46 b – til lov om boligforhold.

Bestemmelsen Kommunal sikring af forsyning med vand, varme foreslås flyttet til lov om boligforhold (kapitel 3).

Vi synes, det bør overvejes om den ikke skal blive i lejelovens regler, da lejers pligt til at give udlejer et påkrav fremgår heraf. I det mindste bør denne pligt tydeliggøres i lejeloven, uanset om den øvrige del flyttes.

Krav om begrundede indsigelser er for bebyrdende.

Ministeriet lægger op til en videreførelse af den nuværende retstilstand hvorefter lejers indsigelse imod forbrugsregnskabet skal være begrundet.

Efter LLO's opfattelse bør der ikke være en sådan begrundelseskrav for disse meget tekniske indsigelser.

Lejer har som forbruger slet ikke den samme mulighed for at identificere hvorfor regnskabet er forkert, som ejeren har.

Ofte har lejeren heller ikke den fornødne dokumentation, når regnskabet modtages fx ved en fordelingsfejl, hvor lejeren kun som udgangspunkt kender sin egen regning.

Vi ser desuden en tendens til at flere sager afvises med henvisning til lejernes manglende begrundede indsigelse.

Endvidere har de fleste huslejenævn ikke den tekniske kunnen, eller praktisk mulighed for at foretage de undersøgelser, som kan være nødvendige, for at få et retvisende billede i sager som ikke vedrører formalia-indsigelse. I stedet lægges udlejers eller dennes fuldmægtige forklaring ofte grund.

Man beder således udlejer om at undersøge sig selv, og har ikke mange andre muligheder.

Vi mener på den baggrund, at begrundelseskravet bør fjernes.

8. Betaling for fælles programforsyning

Ministeriet lægger op til en videreførelse af den nuværende retstilstand, med mindre ændringer. LLO har ingen bemærkninger.

9. Lejerens indflytning.

Alle bør have krav på en bolig i god og ordentlig stand.

Bemærkningerne anfører, at "god og ordentlig stand" indebærer at *"lejemålet skal overtages uden væggetøj, rotter, mus, skimmelsvamp mv."*³.

Ministeriet lægger op til at lejeren kan fraskrive sig denne ret, da bestemmelsen er fravigelig (også til skade for lejer).

Det er i direkte modsætning med skiftende regeringers ønske om en løbende forbedring af boligstandarden, at lejere ved deres underskrift skulle acceptere at bo under så dårlige forhold.

LLO foreslår derfor at lejeren altid får en ret til at lejemålet er i "god og ordentlig stand" ved indflytning, og at dette ikke kan fraviges.

Konkret bør dette gøres ved at fravigelighedsbestemmelsen også kommer til at omfatte forslagets § 9.1

10. Mangler ved boligen

Forsinkelse er altid væsentlig, når flyttebilen venter.

Der lægges op til en udvanding af lejers hæveadgang. Konkret indsættes ordet "væsentlig forsinkelse" i stedet for "forsinkelse". Herunder at lejer ikke skal kunne hæve lejeaftalen, selvom han ikke kan få adgang til boligen.

Følgende fremgår af bemærkningerne:

³ Forslagets s. 254.

I de tilfælde, hvor en tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, er det en forudsætning for, at lejereren kan hæve lejeaftalen, at udlejereren ikke har taget skridt til at fjerne den tidligere lejer. Har udlejereren således uden unødigt ophold taget skridt til at fjerne den tidligere lejer, kan lejereren ikke hæve lejeaftalen. Har udlejereren indgivet begæring til fogedretten, vil lejereren være bundet af aftalen og afskåret fra at hæve lejeaftalen, selv om fogedforretningen først kan gennemføres et stykke tid derefter.⁴

Selvom den nye lejer ikke får sin ydelse, kan udlejer lade hende være bundet til kontrakten indtil den anden lejer sættes ud med fogedens hjælp. En sådan udsættelse tager normalt 1,5-3 måneder.

En sådan forsinkelse, er det ikke rimeligt, at en ny lejer skal tåle. Når lejereren ikke præsterer sin ydelse (betaler husleje), har udlejereren da også en langt hurtigere mulighed for at ophæve lejereren (jf. LL § 93, stk. 2). Ved denne vurdering tages der (stort set) ikke hensyn til hvorfor huslejen ikke er betalt. Det forekommer derfor ikke rimeligt at give udlejer en mere lempelig retsstilling.

LLO mener derfor, at forsinkelse som udgangspunkt må antages som væsentlig.

Det anføres i bemærkningerne, at lejer må leve med en uvæsentlig forsinkelse, men i definitionen heraf, henvises der til domstolene. Når lejerens flyttefolk står og venter på at komme ind i boligen, og udlejer giver besked på at indflytningen ikke alligevel kan ske i dag, bør dette antages at være væsentligt.

De færreste lejere har råd til at betale to huslejer, hvorfor timingen i flytninger, må siges at være meget vigtig.

Vi foreslår derfor, at ordlyden forsinkelse fra den nuværende lejelov bibeholdes, og at bemærkningerne rettes i overensstemmelse hermed.

11. Varpling af iværksættelse af arbejder

Oplysning om finansiering bør ikke fjernes

⁴ Forslagets s. 268f

Det fremgår af lovforslaget, at man vil fjerne kravet om at oplyse om arbejdernes finansiering i BRL §24, da et sådan krav alligevel ikke gælder i §23.

Det fremgår af forslaget, at finansieringen ikke findes relevant for vurdering af arbejdernes hensigtsmæssighed. Dette stiller vi spørgsmålstegn ved, al den stund at finansieringen har direkte virkning på lejeforhøjelsens størrelse (som stadig skal oplyses).

Finansieringsdelen læser vi som at udlejer skal oplyse løbetiden på det bagvedliggende lån som kan være 10, 20 eller 30 år. Når udlejer alligevel skal oplyse lejeforhøjelsens forventede størrelse, kan vi ikke se, hvorfor udlejer ikke også skal oplyse om finansiering.

Den fornødne hurtighed bør også gælde ved vedligeholdelsesprojekter.

Byggeprojekter kan føre til gener for lejerne. Uanset om det er forbedringsarbejder eller vedligeholdelse.

Lovforslaget nævner, at hvis udlejer ikke udfører forbedringsarbejder med den fornødne hurtighed, kan sagen indbringes for nævnet, men adgangsreglerne gælder alle arbejder, ikke kun forbedringer. Vi foreslår at man udvider §27, stk.6 sådan at huslejenævnet også får kompetence, hvis udlejer ikke udfører vedligeholdelsesprojekter med den fornødne hurtighed,

12. Vedligeholdelse

Nye definitioner.

Indledningsvist er det fornuftigt, at indsætte definitioner af hhv. indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Øgede krav til vedligeholdelsesplaner er nødvendige.

Reglerne om vedligeholdelsesplaner bør strammes op.

Det har i praksis været store forskelle på hvor meget udlejer har villet gøre ud af sine vedligeholdelsesplaner. Beslutningen om ikke at lave formkrav til vedligeholdelsesplanerne, bør genovervejes således, at der sikres en konsistent og tilfredsstillende vedligeholdelse af ejendommene.

Om nedslag i huslejen.

Ændringsforslaget om perioden hvor lejer kan kræve et nedslag i huslejen, er efter LLO's opfattelse udtryk for sund fornuft: Naturligvis skal der ikke betales fuld husleje, så længe vedligeholdelsesmanglerne ikke er udbedret.

Om nystandsættelse.

Implementeringen af reglerne om nystandsættelse, har givet anledning til en mængde kritik i den juridiske litteratur⁵ og en uens fortolkning blandt landets huslejenævn.

Det springende punkt har været om 2015 lovens krav om afskaffelse af begrebet nystandsættelse har været implementeret effektivt nok ved den daværende lovændring.

Da reglerne om nystandsættelse blev indført, blev det gjort ved at ændre i vedligeholdelsesreglerne i lejeloven. Dog har formuleringen af den nuværende LL § 98, stk. 1, 2. pkt givet anledning til tvivl:

§ 98, stk. 1:

*Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i **samme stand som ved overleveringen** med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, **og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt**, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

Ræsonnementet har været, at så længe lejeren har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, kan udlejerens alligevel kræve det lejede tilbage i nystandsatt stand.

Dette er ikke nødvendigvis en fortolkning som er i overensstemmelse med lovens hensigt, men for at sikre at lovens intention bliver fulgt, bør loven efter vores opfattelse strammes op således, at den i højere grad harmonerer med hensigten, eksempelvis ved at fjerne sætningen " **og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt**," fra LL § 98, stk. 1 2. pkt.

⁵ Se bl.a. Karnov 2019-note 757: "Har lejeren overtaget det lejede **nystandsatt**, må det lejedes afleveres i samme stand som **nystandsatt**."

13. Hensættelser til vedligeholdelse

LLO noterer sig boligministeriets oplysning om, at der er tale om en videreførelse af de nuværende regler. Boligministeriet bør overveje om det er fornuftigt at opsplitte de nuværende regler i boligreguleringsloven således at udlejers mulighed for at opkræve lejestigninger findes i lejeloven, men at udlejers pligt til at indbetale midlerne til Grundejernes Investeringsfond flyttes til en helt anden lov (lov om boligforhold).

14. Udlejerens forbedringer

LLO bemærker, at dette kapitel har gennemgået de største materielle ændringer.

Om det lejedes identitet.

I forslaget har man valgt at bruge erhvervslejelovens definition "væsentligt og varigt" i relation til identitetsændringer.

Det er positivt, at identitet nu er skrevet ind i loven, men ordlyden har givet anledning til en del tvivl på det erhvervslejeretlige område.

Vi må forudse konflikter i forhold til, hvad der udgør en "væsentlig" ændring af det lejede. Vi bemærker at bemærkninger lægger op til en kodificering af den nuværende retstilstand, og ikke en udvidelse, men at spørgsmålet i sidste ende beror på en konkret vurdering.

I LLO kan vi godt være bekymrede over udfaldet af disse vurderinger, og forudser at visse udlejere vil forsøge at udfordre retstilstanden i lyset af bestemmelsens nye ordlyd.

Vi vil derfor opfordre til at "væsentligt og varigt" fjernes fra paragraffens ordlyd.

Om forøgelse af "det lejedes værdi"

Vi bemærker at man har valgt at ændre ordlyden i bestemmelsen. Efter vores opfattelse er det forvirrende, at man taler om en forøgelse af "det lejedes værdi", da det lejedes værdi ligeledes er en lejefastsættelsesform jf. LL § 47.

Terminologien "øget brugsværdi" synes mere præcis, da den fokuserer på det bærende element i vurderingen af en forbedringsarbejder. Det endvidere den terminologi, der benyttes i bemærkningerne.

Om (u)fravigelighed.

Spørgsmålet om forbedringsreglerne er fravigelige eller ej, er en kilde til forvirring:

Lovforslaget lyder:

§ 14.11. De i kapitlet nævnte bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Uanset stk. 1, kan §§ 14.1, stk. 2 og 14.5, stk. 1, 1. pkt. fraviges ved aftale. § 14.4,

stk. 4 kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Stk. 3. Uanset stk. 1, kan § 14.3 i ejendomme, som ikke er omfattet af § x(omkostningsbestemt leje), fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Bemærkningerne lyder:

Som ny bestemmelse forslås § 14.11 om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet.

Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og medfører således ikke ændringer i den gældende retstilstand.

Ministeriet antager, at § 14.11 er udtryk for gældende ret, og at det altid har været muligt at fravige bestemmelserne om forbedringsforhøjelser i uregulerede kommuner.

Dette er ikke vores opfattelse, og vi er ikke bekendt med at noget sådan er gjort gældende i praksis.

Både i Danmark og i udlandet, har der været stor fokus på de såkaldte "renovictions" (en engelsk sammentrækning af "renovation" og "eviction"), altså at man forbedrer folk ud af deres boliger, fordi boligen efter forbedringsarbejderne bliver så dyr, at lejereren ikke har råd til at blive boende.

Hvis lejereren for fremtiden kan fraskrive sig sine rettigheder til at få sin huslejestigning regnet ud efter loven (eksempelvis i lejekontrakten), vil

udlejerne kunne indføje bebyrdende vilkår i lejekontrakten herom. Det vil med andre ord være en ladeport.

Med lovændringen kan man ligeledes frygte at udlejer i en §5,2 eller §53-kontrakt kunne skrive, at alle arbejder betragtes som 100% forbedring og ikke behøver 3 måneders varsling.

LLO skal på den baggrund på det kraftigste opfordre til at hele kapitlet ikke kan fraviges til skade for lejer.

Brug for yderligere beskyttelse imod renovictions

LLO skal desuden opfordre til at beskyttelsen imod at blive forbedret ud af lejemålet udstrækkes til alle lejere i alle kommuner (også de uregulerede).

Som ministeriet er inde på, kan forbedringer som foretages efter lejelovens nuværende kapitel X, risikere at udlejer efter forbedringsarbejderne er udført, ikke laver en beregnet forhøjelse af den øgede brugsværdi, men i stedet blot sættes op med påstand om at den nuværende husleje er væsentligt lavere end det lejedes værdi jf. LL § 49.

På den måde kan udlejer reelt omgå forbedringsreglerne, og dette bør efter LLO's opfattelse ikke være muligt, da de berørte lejere har en legitim interesse i ikke at blive renoveret ud af deres hjem.

15. Aftalte forbedringer

Aftalte forbedringer er reelt kun til skade for lejer.

Hvis den aftalte forbedring viser sig at være ugyldig, så bortfalder den ikke. I stedet anfører ministeriet i bemærkningerne at:

"Hvis aftalen er ugyldig bevirker det ikke, at udlejeren mister sin ret til at kræve lejeforhøjelse for forbedringen, men at udlejeren alene kan kræve en lejeforhøjelse beregnet efter lejelovgivningens almindelige regler."

Lejeren kan således aldrig blive stillet bedre ved en aftalt forbedring end hans krav efter loven. Han kan kun opnå en værre retsstilling end lejelovens regler, hvis han indgår i en sådan aftale.

Udlejer kan til gengæld kun vinde på sådanne aftaler, da han i værste fald "bare" omfattes af lovens almindelige regler.

LLO opfordrer til, at der indføres reelle konsekvenser hvis de aftale forbedringer ikke opfylder gyldighedsbetingelserne.

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

LLO skal bemærke, at vi finder de redaktionelle ændringer hensigtsmæssige, og vi er enige i at huslejenævnet bør få udvidet sin kompetence iht. kapitlet.

Vi noterer os endvidere, at en ny bekendtgørelse om lejers råderet er på vej.

Vi antager at denne ikke vil udgøre en forringelse af lejerens nuværende muligheder for at benytte sin råderet.

17. Lejerens brug af det lejede

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

18. God skik og orden i ejendommen.

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

19. Brugsrettens overgang til andre

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

LLO noterer med tilfredshed, at det fastslås at retstilstanden for fortsættelse ikke er så restriktiv, som nogle juridiske forfattere antager.

Vi vil dog opfordre til at man skifter ordet "homofile" ud med et mere nutidigt udtryk.

Forslag om udvidelse af bytteretten.

Mange lejere opfatter stadigvæk bytteretten som illusorisk i de større byer, da deres nuværende lejemål vil blive 5,2-moderniseret, når de flytter.

Hvis de flytter, vil de som oftest heller ikke kunne undgå at flytte ind i et andet 5,2-lejemål, da byttepartenerens udlejer oftest også gerne vil bruge de lukrative 5,2-regler.

Oftest skal lejeren, der gerne vil bytte, betale en højere husleje, for at bo i en mindre bolig.

Dette låser reelt lejerne fast i deres boliger, for hvem vil gerne betale mere for mindre?

Eksempel: Hvis en ældre lejer i København vil flytte fra sin omkostningsbestemte tre-værelsesbolig på 80 m² til en to-værelses 60 m² (5,2-moderniseret) bolig, går han fra at betale 5.173 kr. om måneden til 7.280 kr./mdr.⁶

Lejerens husleje stiger således selvom hun flytter ind i noget mindre.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

20. Opsigelse

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Om lejers opsigelse af tidsbegrænsede lejeaftaler.

Vi kan fra praksis sige, at lejers mulighed for at opsig tidsbegrænsede lejeaftaler ofte giver anledninger til misforståelser: Lejeren tror nemlig ofte, at han har den sædvanlige tre måneders opsigelse, selvom lejemålet er tidsbegrænset.

⁶ Der tages udgangspunkt i gennemsnitshuslejen fra Ekspertudvalgets rapport, hvorefter den Københavnske omkostningsbestemte husleje udgjorde 776 kr./m² og 5,2-huslejen kostede 1456/m², jf. udvalgsrapporten s. 71, tabel 3.13.

En læser, som ikke kender lejeloven på forhånd, kæder normalt ikke tidsbegrænsningsreglerne og lejers opsigelse sammen.

Da de nuværende regler giver denne anledning til forvirring, opfordrer vi til, at reglerne ændres således at tidsbegrænsede aftaler som udgangspunkt kan opsiges med sædvanligt varsel, men at dette kan fraviges ved aftale.

Om uopsigelighed i lejeaftaler.

Det nævnes, at lejer kan indgå lejeaftaler med vilkår om uopsigelighed. Efter vores opfattelse, er sådanne vilkår en fravigelse i forhold til de deklatoriske regler.

Det er svært at se det rimeligheden i at indføje sådanne klausuler i lejeaftaler og derved "stavnsbinde" lejeren. Vi ser det ofte i sager, hvor der er skrevet et særligt langt opsigelsesvarsel ind i lejekontrakten.

Man kan således komme ud for at lejeren kan siges op med tre måneders varsel (hvis kravene hertil er opfyldt), men lejer kun kan komme ud med et halvt eller helt års varsel.

Efter LLO's opfattelse bør der ikke kunne aftales sådanne længere opsigelsesvarsler udenfor tidsbegrænsede aftaler.

Om lejers skriftlige indsigelse i lyset af en ny Højesteretsdom.

Højesteret har for nyligt afgjort at ikke blot udlejers opsigelse skal være i papirform, men at lejers indsigelse ligeledes skal være det (U.2020.2304H).

Lejer kan således ikke gøre indsigelse pr. e-mail.

Efter vores opfattelse, bør sådanne situationer undgås for fremtiden og der bør laves en lovændring i lyset af Højesterets dom. I den konkrete sag gjorde lejerens advokat indsigelse pr. e-mail til udlejeren, men da indsigelsen ikke må gives digitalt, talte indsigelsen som om den aldrig var kommet frem.

Efter vores opfattelse, er der ikke de samme hensyn at tage til indsigelser imod opsigelser, som ved udlejers opsigelser og påkrav, og derfor bør indsigelser imod opsigelser kunne foretages pr. e-mail.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

21. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

22. Lejerens fraflytning

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Vi skal gentage vores opfordring fra vedligeholdelsesafsnittet, til at sikre at hensigten med reglerne om nyistandsættelse rent faktiske bliver fulgt i praksis.

Bemærkningerne til lovforslaget nævner:

*"Det er ikke muligt at aftale, at lejeren ved fraflytning skal nyistandsætte lejemålet. Lejeren vil dog komme til at skulle nyistandsætte, såfremt denne overtager lejemålet nyistandsat, og det er påkrævet at vedligeholde lejemålet i sin helhed ved fraflytning."*⁷

Det er efter vores opfattelse ikke en tilstrækkelig beskrivelse af afskaffelsen af nyistandsættelse. Ofte er lejer og udlejer uenige om hvornår vedligeholdelsen er påkrævet.

Det bør slås fast, at en sædvanlig brug af det lejede ikke kan føre til krav om nyistandsættelse, særligt ikke efter en kort boperiode.

Manglende indkaldelse til syn er reelt ligegyldigt, hvis lejer møder op.

⁷ Lovforslagets s. 541

I LLO har vi set en tendens til at udlejers manglende skriftlige indkaldelse ikke anses som en gyldighedsbetingelse, hvis lejerer møder op til synet.

Se hertil TBB2020.19V, hvor en lejer ikke var indkaldt behørigt, men alligevel mødte op, hvorefter udlejer kunne fremsætte fraflytningskrav imod ham.

Det bør understreges i bemærkningerne, at manglende indkaldelse medfører ugyldighed.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

23. Beboerrepræsentation

LLO noterer, at der er ønsket at foretage et par begrænsede materielle ændringer.

Det er efter vores opfattelse positivt, at der sker en rettelse til 6 beboelseslejligheder fra 13 beboelseslejligheder.

Klubværelser bør omfattes.

Efter bemærkningerne omfattes klubværelser ikke af reglerne om beboerrepræsentationer. Efter vores opfattelse, kan beboere på klubværelser have ligeså meget grund til at organisere sig som lejere af beboelseslejligheder.

Vi opfordrer derfor til at også klubværelseslejere får mulighed for at stifte en beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentationen bør kunne være part i en retssag.

Efter LLO's opfattelse bør beboerrepræsentationen gives en partsevne efter loven.

Flere juridiske forfattere anfører, at beboerrepræsentationen ikke har partsevne som udgangspunkt medmindre dette er tillagt igennem lovgivningen. For beboerrepræsentationer gælder for indbringelse af huslejenævnsafgørelser jf. BRL § 43, stk. 3. Derfor har beboerrepræsentationen i det mindste partsevne der.

Dog kan udlejer ikke stævne beboerrepræsentationen, hvis udlejer ønsker at indbringe en nævnsafgørelse for boligretten, i stedet skal den enkelte lejer stævnes. Sådanne tiltag forekommer fordyrende og uhensigtsmæssige.

Vi skal på den baggrund foreslå at beboerrepræsentationerne gives partsevne, således at beboerrepræsentationen altid kan blive en del af en retssag.

24. Tilbudspligt

LLO noterer, at der alene er foretaget redaktionelle ændringer.

25. Regulering af beløb og beløbsgrænser

LLO noterer at der alene er tale om en redaktionel ændring, og at denne ændring forbedrer lovens læsevenlighed.

26 Ikrafttrædelse

Ingen bemærkninger.

Om forslag til ny lov om boligforhold.

LLO har ikke lavet en kronologisk gennemgang af den foreslåede lov om boligforhold.

Denne lovændring, er for os at se i højere grad en ren teknisk sammenskrivning, end lejelovens regler.

Vi har lagt vægt på ministeriets vurdering af at der i næsten alle tilfælde er tale om at der ikke er tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand

/Anders Svendsen

Slots- og Kulturstyrelsen

Transport- og Boligministeriet

Fejøgade 1
4800 Nykøbing Falster
Telefon 33 95 42 00

Sendt pr. mail til trm@trm.dk

post@slks.dk
www.slks.dk

17. september 2020
Jour. nr.: 20/08104-2

Høringsvar fra Slots- og Kulturstyrelsen vedr. forslag til lov om leje og lov om boligforhold

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

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

Slots- og Kulturstyrelsen skal derfor gøre opmærksom på, at der ligesom med høringen af ændringen af boligreguleringsloven ikke er gjort undtagelser for fredede bygninger for så vidt angår den 5-årige karenperiode for en ny udlejer, så der efter, at en boligudlejningsejendom har skiftet ejer, først kan opkræves husleje efter gældende boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (foreslåede § 3.1, stk. 4), i nye lejemål omfattet heraf efter 5 år.

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

Det skal i den forbindelse påpeges, at:

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

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

Slots- og Kulturstyrelsen skal i den forbindelse henvise til de specielle bemærkninger til § 3.1, s. 36 af lovforslaget, hvor det nævnes, at de eksisterende undtagelser til karenperioden er nødvendige for at undgå uhensigtsmæssige og disproportional konsekvenser af de foreslåede regler om karenperioden.

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

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

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

Venlig hilsen

Jeannette Klit Thomasberg
Fuldmægtig
Center for Kulturarv
Ressourcer

jkt@slks.dk
+45 51 29 83 81

Slots- og Kulturstyrelsen behandler dine oplysninger efter reglerne i Databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven.
[Sådan håndterer vi dine personoplysninger.](#)



Trindsøvej 7 B
8000 Aarhus C
87 44 77 00
www.techem.dk



Borupvang 5 B
2750 Ballerup
77 32 32 32
www.ista.dk



Vesterlundvej 14
2730 Herlev
77 77 77 00
www.brunata.dk

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

trm@trm.dk; cc: nho@trm.dk

18-09-2020

Deres ref.: 2020-2113

Vores ref.: LL-H2020-KFO

E-mail: kfo@brunata.com

Tlf. +45 50 60 71 59

Tilkendegivelse i høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold

Techem Danmark A/S, Ista Danmark A/S og Brunata a/s skal hermed tillade os at kommentere udkastet til ny lov om leje, for så vidt angår bestemmelserne i kapitel 7. Begrundelsen herfor er at uagtet vi ikke er kontaktet som høringsparter, har vi (og de øvrige firmaer inden for måler- og fordelingsregnskabsbranchen) en væsentlig og legitim interesse i udformningen af bestemmelserne, jf. at lejelovgivningen altid i høj grad har præget praksis for fordelingsregnskaber.

Generelt kan vi konstatere at udkastets bestemmelser ikke vil ændre grundlæggende ved den eksisterende praksis for fordelingsmåling og -regnskaber, men der er dog enkelte punkter som giver anledning til bemærkninger:

- § 7.2, stk. 2: Den foreslåede bestemmelse vil iht. § 7.19, stk. 1, være *ufravigelig*, hvorimod den nuværende bestemmelse i LL § 40, stk. 1, er *fravigelig*, jf. LL § 46.
Den foreslåede ændring vil derfor efter ordlyden indebære at det ikke vil være muligt/tilladt at benytte kombineret fordeling efter både variable og faste fordelingstal, fx målt varmekonsum og bruttoareal eller målt varmtvandsforbrug og haneandele. De kombinerede fordelinger tilgodeser, at de grundlæggende *ikke-målte* og *ikke-individuelle* energiforbrug der er forbundet med varme- og varmtvandsforsyning (cirkulationstab, strålingstab), bliver pålignet lejerne ligeligt via de faste fordelingstal.
En ændring vil derfor medføre en væsentlig omfordeling, idet basisudgifterne vedr. de ikke-individuelle forbrug primært vil blive båret af lejere med forbrug over ejendomsmiddel – uden at disse i øvrigt har nogen indflydelse på størrelsen af basisudgifterne.
Ministeriets bemærkninger belyser ikke nærmere om der er tilsigtet en realitetsændring, jf. at det på den ene side i 2.7.2.1 bemærkes at der ikke er tilsigtet nogen ændring i retstilstanden, men på den anden side i 2.7.2 pointeres at alternativer til forbrugsmåling kun er relevante i tilfælde af fritagelse for forbrugsmåling. Det vil derfor være formålstjenligt om hensigten tydeliggøres enten i selve lovteksten eller i det mindste i bemærkningerne til det endelige forslag i Folketinget, jf. bemærkningers funktion som fortolkningsbidrag i retslige tvister.
Det kan til yderligere belysning nævnes at også EU-kommissionen i bilaget til sin henstilling af 25.09.2019 er opmærksom på det specielle fordelingsaspekt i flerbrugerejendomme, se bilagets afsnit 5 og 7.3.¹ Kommissionen gør i afsnit 5 gældende at de nationale omkostningsfordelingsregler ikke behøver at være meget detaljerede, men at der dog skal være en balance i omkostningsfordelingen, også i tilfælde hvor den enkelte slutbrugers forbrug ikke er uafhængigt af andres

¹ Bilag til Kommissionens henstilling (EU) 2019/1660 af 25. september 2019 om gennemførelse af de nye bestemmelser om måling og fakturering i forbindelse med energieffektivitetsdirektiv 2012/27/EU.

forbrug. Dette er som bekendt tilfældet i de fleste flerbrugerejendomme, i udpræget grad for så vidt angår opvarmning (se afsnit 7.3).

Den foreslåede ufravigelighed af § 7.2, stk. 2, synes således umiddelbart at være i konflikt med kommissionens henstilling.

- § 7.3, stk. 5, 2. pkt.: Sætningen er fejlplaceret, jf. § 7.4, stk. 2, 2. pkt.
- § 7.4, stk. 1, 3. pkt.: Det synes lidt misvisende at henvise til byggelovens (in casu målerbekendtgørelsens) krav, da den ikke indeholder krav om individuel måling af koldt vand (og næppe heller kommer til at gøre det ved den igangværende revidering, bedømt ud fra høringsudkastet herom).
- § 7.5, 1. pkt.: Formuleringen er lidt uklar, idet den for els vedkommende kan opfattes som *el kun til opvarmning* (hvilket antageligt ikke er meningen, jf. § 7.6, 4. pkt.). Vi skal derfor anbefale en ordlyd som fx: *Leverer udlejeren gas til opvarmning samt el, kan ...* .
- § 7.10, stk. 3 og 4: Det synes uhensigtsmæssigt at elforbrugsregnskaber 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.
- § 7.19, stk. 1: Også § 7.6 bør følgerigtigt være ufravigelig, jf. at § 7.3 er ufravigelig i sin helhed, dvs. også f.s.v.a. stk. 2.
Hvad angår "§ 7.7, stk. 3-5", må der menes § 7.8, stk. 3-5.

De er velkommen til at kontakte undertegnede, hvis kommentarerne giver anledning til spørgsmål.

Med venlig hilsen,
for Techem, Ista og Brunata



Keld Forchhammer, CEO, adm. direktør
Brunata a/s
E-mail kfo@brunata.com
Tlf. 77 77 71 59 / 50 60 71 59

Techem Danmark A/S
Carsten Hejgaard, adm. direktør
E-mail carsten.hejgaard@techem.dk
Tlf. 40 90 74 80

Ista Danmark A/S
Benny Mathiesen, CEO Region North
E-mail Benny.Mathiesen@ista.dk
Tlf. 77 32 33 11 / 22 88 14 15