

**Enhed**  
Byggeri og  
Boliglovgivning

**Sagsbehandler**  
Sune Nyvang Blohm

**Koordineret med**

**Sagsnr.**  
2024 - 4157

**Doknr.**  
955841

**Dato**  
09-01-2025

## Høringsnotat

Høringsnotat til forslag om autoriserede standardblanketter for lejekontrakter.

### 1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til bekendtgørelsen har været i høring i perioden 10. december 2024 til 8. januar 2025.

Udkastet til bekendtgørelse har været sendt i høring hos:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, DI Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, Realkreditrådet, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Build – Institut for Byggeri, By og Miljø/Aalborg Universitet.

### 2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringssvarer: Østre Landsret, Vestre Landsret, KL – Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, EjendomDanmark, DI Ejendom, Danske Udlejere og Dansk Ejendomsmæglerforening.

### 3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har givet anledning til en ændring i bekendtgørelsen i forhold til det udkast, der har været i høring, idet udkastets § 1, stk. 3, er udgået.

### 4. Bemærkninger til udkastet til bekendtgørelsen

De indkomne høringssvar fra Østre Landsret, Vestre Landsret, KL – Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune indeholder alene bekræftelse på modtagelsen af høringen og ikke yderligere bemærkninger.

Gennemgangen af de indkomne høringssvar er opdelt efter bekendtgørelsens bestemmelser og bilag. Gennemgangen indeholder endvidere et afsnit om lejekontrakternes forrang og afslutningsvist fremgår høringssvar af generel karakter.

#### *Bekendtgørelsens § 1*

EjendomDanmark mener, at der i bekendtgørelsens § 1, stk. 2 og 3, ligger en uløselig konflikt. EjendomDanmark opfordrer derfor til, at stk. 3, undlades, hvorefter det er koncipisten der i alle tilfælde kan bestemme, hvilket sprog der



vælges. Alternativt foreslår EjendomDanmark, at § 1, omformuleres, 1) således at der skal være enighed mellem parterne om sproget, og såfremt der ikke er det, skal der ske anvendelse af den danske lejekontrakt, eller 2) således at koncipisten altid bestemmer sproget.

DI Ejendom anfører også, at bekendtgørelsens § 1, stk. 2 og 3 kan tolkes i flere retninger, og at der bør ske en præcisering heraf. DI Ejendom finder, at det især er stk. 3, der skaber usikkerhed om, hvem der reelt træffer beslutning om, hvilket sprog kontrakten skal udarbejdes på. DI Ejendom foreslår at stk. 3 udgår, således at det alene er koncipisten der bestemmer sproget.

Danske Udlejere mener, at det er fornuftigt, at det er koncipisten der bestemmer hvorvidt, det er den danske eller engelske kontrakt der anvendes. Danske Udlejere bemærker dog, at det ikke fremgår af lejeloven, hvem der er koncipist. Danske Udlejere foreslår derfor, at bekendtgørelsens § 1, stk. 3 udgår.

Dansk Ejendomsmæglerforening finder det uklart, hvem der kan kræve en engelsk eller en dansk udgave af lejekontrakten. Dansk Ejendomsmæglerforeningen foreslår, at stk. 3, udgår.

Social- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er udformet således, at udgangspunktet er, at koncipisten bestemmer, hvorvidt den danske eller engelske udgave skal finde anvendelse. I den situation hvor der er indgået en lejeaftale der ikke er udfærdiget skriftligt, kan hver part kræve, at den udfærdiges skriftligt, jf. lejelovens § 11, stk. 1.

Som følge af bemærkningerne fra EjendomDanmark, DI Ejendom og Danske Udlejere, har Social- og Boligministeriet valgt at lade § 1, stk. 3, udgå. Det er herefter overladt til domstolene, hvorledes en part, der kræver en lejeaftale udformet, jf. lejelovens § 11, stk. 1, kan bestemme sproget.

#### *Bekendtgørelsens § 2*

Ingen indkomne høringssvar.

#### *Bekendtgørelsens § 3*

EjendomDanmark anfører, at de ikke mener, at der er hjemmel til at indføre § 3, stk. 2, der bestemmer, at den engelske lejekontrakts felter skal udfyldes på engelsk. EjendomDanmark henviser i den forbindelse til lejelovens § 14, stk. 1-3. EjendomDanmark anfører, at en eventuel konsekvens ikke fremgår af bekendtgørelsens bestemmelsen, hvilket dog ikke ændrer ved, at den bør udgå, ligesom det bør overlades til domstolene at bestemme, hvad konsekvenserne måtte være, såfremt en engelsksproget lejekontrakt udfyldes på dansk.

Danske Udlejere anfører, at det af bekendtgørelsens § 3, stk. 2, fremgår, at en engelsk lejekontrakt skal udfyldes på engelsk, men at det ikke fremgår hvad retsvirkningen er. Danske Udlejere henviser til, at der "nok" har været flere udlejere gennem årene, der har skrevet engelske tekster i den danske lejekontrakt, uden at dette har ført til ugyldighed.

Social- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er udformet således, at det er overladt til domstolene at bestemme, hvad konsekvenserne måtte være, såfremt en part måtte have udfyldt den engelske lejekontrakts felter på dansk.

Det er Social- og Boligministeriets vurdering, at lejelovens § 14, stk. 1-3, giver mulighed for at udstede autoriserede typeformularer, samt bestemme, hvordan sådanne skal udfyldes for at være gyldige.



*Bekendtgørelsens § 4*  
Ingen indkomne hørings svar.

*Bemærkninger om lejekontrakternes forrang*

Både DI Ejendom og Danske Udlejere har fremsendt bemærkninger om forrang.

DI Ejendom finder det uklart, om den danske ordlyd vil have forrang i tilfælde af, at det er den engelske lejekontrakt der anvendes til indgåelsen af lejekontrakten. DI Ejendom opfordrer til, at det præciseres i bekendtgørelsen. Derudover ønsker DI Ejendom at få afklaret, om der kan foreligge en aftale på både dansk og engelsk.

Danske Udlejere anfører, at det ikke af bekendtgørelsen fremgår, hvorvidt den danske lejekontrakts individuelle betingelser har forrang, hvis lejekontrakten både er indgået på både dansk og engelsk. Derudover opfordrer Danske Udlejere til, at ministeriet udsteder sædvanlige fravigelsesbestemmelser til udfyldelse i lejekontraktens §§ 10-11, således at de ikke tilsidesættes med begrundelsen om at de virker standardiserede.

Danske Udlejere anfører endvidere, at det er deres vurdering, at den danske tekst må have forrang, hvor en udlejer anvender den danske lejekontrakt, men også vedlægger en engelsk udgave. Danske Udlejere foreslår derfor, at det er den danske udgave, der er gældende mellem parterne, med mindre det direkte fremgår af den engelske udgave, at det er denne, der er gældende mellem parterne.

Social- og Boligministeriet bemærker, at forrang og aftalefortolkning fortsat er overladt til domstolene. Bekendtgørelsen gør det muligt at vælge den engelske lejekontrakt i stedet for den danske lejekontrakt, og der skal derfor ikke foreligge en lejeaftale på både dansk og engelsk. Social- og Boligministeriet henviser til bekendtgørelsens § 1, stk. 2, hvor det fremgår, at det er koncipisten der vælger, om det er den danske udgave *eller* den engelske udgave, der skal finde anvendelse.

*Bemærkninger til bilag 1 (den danske lejekontrakt)*

Danske Udlejere finder det hensigtsmæssigt at den gældende danske typeformular opdateres, således at der blandt andet henvises til, at der findes en engelsk udgave.

EjendomDanmark opfordrer til, at den danske lejekontrakt ændres, idet den indeholder en fejl. EjendomDanmark henviser til, at der i typeformular A, 10. udgave, side 6, fremgår "...fra \_\_\_\_\_ måned året før til den \_\_\_\_\_ måned...", hvor ordet "den" er overflødig.

Social- og Boligministeriet bemærker, at der ved bekendtgørelsen ikke sker en opdatering af den danske typeformular udgivet i september 2022.

*Bemærkninger til bilag 2 (den engelske lejekontrakt)*

EjendomDanmark henviser til, at den fejl, som de har påpeget i den danske udgave, jf. ovenfor, er gentaget i den engelske oversættelse side 6.

Social- og Boligministeriet bemærker, at sætningen i den engelske lejekontrakt er korrekt ("...from the \_\_\_\_\_ month of the previous year to the \_\_\_\_\_ month"). I den engelske udgave er der derfor netop sikret, at koncipisten blot kan skrive et tal, eks. 11., hvorefter det er fra 11. måned. Oversættelsen er sket for at sikre en overensstemmelse mellem den danske og den engelske



lejekontrakt. Det bemærkes endvidere, at det er ministeriets vurdering, at "the" ikke ville kunne slettes i denne forbindelse, idet det man på engelsk ikke kan skrive "month" efter en månedsbetegnelse, hvilket man kan på dansk (eks. januar måned).

Dansk Ejendomsmæglerforening udtrykker bekymring for oversættelsen af de danske juridiske termer. Derudover efterlyser Dansk Ejendomsmæglerforening, at der i lejekontrakten nævnes, at der sammen med lejekontrakten skal ske udlevering af energimærke.

Social- og Boligministeriet bemærker, at den engelske lejekontrakt er en oversættelse af den danske lejekontrakt. Der er ikke påtænkt ændringer ved bekendtgørelsen.

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** 'Sekretariat@VestreLandsret.dk' (Sekretariat@VestreLandsret.dk), Alex Elisiussen (AEL@domstol.dk), Anders Høping Nielsen (AHE@domstol.dk), Betina Heldmann (BJH@domstol.dk), Christian Lundblad (CHL@domstol.dk), Mikael Sjöberg (MikaelSjoeberg@OestreLandsret.dk), Dommerfuldmægtigforeningen v/Stine Nielsen (hoeringer@dommerfm.dk), Domstolsstyrelsen (post@domstolsstyrelsen.dk), Elisabet Michelsen (ELMI@domstol.dk), Henning Larsen (HLA@domstol.dk), Henrik Engell Rhod (HER@domstol.dk), Henrik Johnsen (HJ@domstol.dk), Jens Røn (JensRon@VestreLandsret.dk), Jes Kjølbo Brems (JKB@domstol.dk), Jørgen Lougart (JLO@domstol.dk), Mads Bundgaard Larsen (MadsBundgaardLarsen@Shret.dk), Malene Welin (MWA@domstol.dk), Mette Lyster Knudsen (MetteLysterKnudsen@OestreLandsret.dk), Nikolaj Aarø-Hansen (NAH@domstol.dk), Rasmus Damm (RAD@domstol.dk), Susanne Skotte Wied (WIED@domstol.dk)  
**Fra:** Christian Reinhold Jensen (ChristianReinholdJensen@OestreLandsret.dk)  
**Titel:** Høringssvar fra Østre Landsret (ej udtale sig om udkast) - Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler  
**Sendt:** 11-12-2024 14:56  
**Bilag:** Høringssvar.pdf;

Med venlig hilsen

**Christian Reinhold Jensen**

projektleder

Direkte: + 45 99 68 62 13

Mobil: + 45 23 71 30 32

**Østre Landsret**

**Præsidentsekretariatet**

Østre Landsrets Plads 1

2150 Nordhavn

Tlf.: + 45 99 68 62 00

[www.OestreLandsret.dk](http://www.OestreLandsret.dk)



Østre Landsret  
Præsidenten

Social- og Boligministeriet  
Sendt pr. mail til snb@sm.dk

11. december 2024

J.nr.: 24/31203-2

Sagsbehandler: CRJ

Social- og Boligministeriet har ved brev af 10. december 2024 (sagsnr. 2024-4157) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

  
Carsten Kristian Vollmer

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** Domstolsstyrelsen (post@domstolsstyrelsen.dk), Præsidenten Østre Landsret (praesident@oestrelandsret.dk), Anders Raagaard - Contact (AndersRaagaard@VestreLandsret.dk), Carsten Kristian Vollmer (CarstenKristianVollmer@OestreLandsret.dk), chri@domstol.dk (chri@domstol.dk), Helle Fløystrup (HELFL@domstol.dk), Henrik Gjørup (HEG@domstol.dk), Karen Thegen (KATH@domstol.dk), Laila Nitschke (lanit@domstol.dk), Malene Urup (MAUR@domstol.dk), Martin Møller-Heuer (MARH@domstol.dk), Mette Fuglsang Mortensen (MEMO@domstol.dk), Mikael Sjöberg (MikaelSjoeberg@OestreLandsret.dk), Nikolaj Aarø-Hansen (NAH@domstol.dk), Peter Ulrik Urskov (PEU@domstol.dk), Rikke Holler (Contact (RIHO@domstol.dk), Steen Friis Nielsen (SFN@domstol.dk), Trine Poulsen (tripo@domstol.dk)  
**Fra:** 'Sekretariat@VestreLandsret.dk' (Sekretariat@VestreLandsret.dk)  
**Titel:** Høringssvar fra Vestre Landsret - ønsker ikke at udtale sig - bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler  
**Sendt:** 12-12-2024 11:48  
**Bilag:** Høringssvar fra Vestre Landsret.pdf;

Med venlig hilsen

**Lars B Olesen**  
Kontorfuldmægtig

**Vestre Landsret**  
**Sekretariatet**

Asmildklostervej 21  
8800 Viborg.  
Tlf.: + 45 99 68 80 00  
[www.VestreLandsret.dk](http://www.VestreLandsret.dk)

# Vestre Landsret Præsidenten



Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

12. december 2024

Sendt pr. mail til [snb@sm.dk](mailto:snb@sm.dk)

J.nr.: 24/31290-2

Sagsbehandler: Lars B Olesen

Social- og Boligministeriet har ved brev af 10. december 2024 (sagsnr. 2024-4157) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Jens Røn



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Kit Jørgensen (KITJ@kl.dk)  
**Titel:** SV: Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler  
**E-mailtitel:** SV: Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764)  
**Sendt:** 18-12-2024 10:45

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune  
Tak for muligheden for at afgive bemærkninger – KL har ikke bemærkninger til blanketterne.  
Kh Kit

Med venlig hilsen  
**Kit Jørgensen**

Specialkonsulent  
Klima & Tværkommunalt Samarbejde



Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København

**D** +45 3370 3442  
**E** [KITJ@kl.dk](mailto:KITJ@kl.dk)

**T** +45 3370 3370  
**W** [kl.dk](http://kl.dk)

---

**Fra:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>  
**Sendt:** 10. december 2024 08:45  
**Til:** Sune Nyvang Blohm <snb@sm.dk>  
**Emne:** Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764)

Til de på vedlagte høringsliste anførte høringsparter

Social- og Boligministeriet sender hermed udkast til bekendtgørelse autoriserede standardblanketter for lejeaftaler i høring. Vedhæftet er høringsbrev, høringsliste og udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler med bilag 1-4.

Social- og Boligministeriet skal anmode om at eventuelle bemærkninger er ministeriet i hænde senest **onsdag den 8. januar 2025**.

Med venlig hilsen

**Sune Nyvang Blohm**  
Chefkonsulent  
Byggeri og Boliglovgivning  
Mobil: +45 29 31 80 53

**Social- og Boligministeriet**

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon: 33 92 93 00  
[www.sm.dk](http://www.sm.dk)

[Sådan behandler vi dine personoplysninger](#)

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** TMFKP Klima Rådhuspost (raadhusposttilbyensudvikling@tmf.kk.dk)  
**Titel:** Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler -  
**E-mailtitel:** Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler - (SM Id nr.: 915764)  
**Sendt:** 03-01-2025 11:25  
**Bilag:** Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om autorise-rede standardblanketter for lejeaftaler.pdf;

Til Social- og Boligministeriet

På vegne af Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning fremsendes høringssvar vedr. høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764)

Med venlig hilsen

**Lone Tøft Jakobsen**  
Sekretær  
Klima og Byudviklingssekretariatet

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling

Njalsgade 13, 5. sal, 5021  
2300 København S

E-mail lonjak@kk.dk  
EAN 5798009809452

Klima og Byudvikling  
Teknik- og Miljøforvaltningen



## Høringssvar til udkast til bekendtgørelse om autorise-rede standardblanketter for lejeaftaler

Kære Sune Nyvang Blohm

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøforvaltning har ingen bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Venlig hilsen  
Hanne Lind Mortensen  
Enhedschef

03-01-2025

Sagsnummer I F2  
2024 - 25533

Dokumentnummer i F2  
173800

Sagsnummer eDoc  
2024-0429044

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452



**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Cc:** lh@ejd.dk (lh@ejd.dk), Jan Ellebye (je@ejd.dk), Mogens Dürr (md@ejd.dk)  
**Fra:** Mathias Green (mag@ejd.dk)  
**Titel:** Vedr. Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler - Høringssvar EjendomDanmark  
**E-mailtitel:** Vedr. Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764) - Høringssvar EjendomDanmark  
**Sendt:** 06-01-2025 11:24  
**Bilag:** Bemærknigner til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Hermed fremsendes EjendomDanmarks høringssvar i forbindelse med høringen over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Skulle der i forlængelse af vores bemærkninger være enten spørgsmål eller bemærkninger, er I som altid meget velkomne til at kontakte os

Venlig hilsen

**Mathias Green**  
**Politisk konsulent**

T: 93 40 30 08  
E: mag@ejd.dk





**EJENDOM  
DANMARK**

Social- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**06-01-2025**

J.nr. 2024-4157

**Juridisk Direktør**  
**Lena Hartmann**  
+45 3148 4132  
lh@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til høringen over udkastet til bekendtgørelsen. Herefter følger vores bemærkninger til forslagets enkelt dele.

### **Generelle bemærkninger**

*Positivt at der er blevet lyttet til branchen og efterspørgslen*

EjendomDanmark skal først og fremmest kvittere for at Social- og Boligministeriet har lyttet til branchen såvel som til EjendomDanmark, og udsendt et udkast til en autoriseret typeformular på engelsk.

En sådan autoriseret engelsk sproget formular, har længe været efterspurgt af såvel lejere som udlejere. Når der i dag udlejes til ikke dansk talende lejere, er det en reel mangelvare at have en autoriseret typeformular på engelsk. Fordelene ved en engelsk sproget typeformular kan synes åbenlyse, men er naturligvis at der sikres at der er tale om et let forståeligt aftaledokument for både lejere og udlejere, som sikrer at det ikke er sprogbarriere, der leder til misforståelse omkring lejemålet, og dets juridiske udformning.

EjendomDanmark skal dermed rose Social- og Boligministeriet for dels at lytte til branchens ønsker på dette område, og dels for at tage problemstillingen alvorligt, og på branchens opfordring at skride til handling. Det skal hertil bemærkes at EjendomDanmark har været glade for samarbejdet omkring udformningen og tilblivelsen af den nye engelske standard kontrakt.

### **Overordnede bemærkninger til forslaget**

EjendomDanmark går ud fra, at den af ministeriet har udarbejdet en sprogligt retvisende oversættelse af typeformular A, 10. udgave, til engelsk ved udkastet

til typeformular A, 10. udgave (ENG), således at de to typeformularer i princippet er identiske bortset fra anvendelsen af henholdsvis dansk og engelsk.

EjendomDanmark har derfor ikke foretaget en gennemgang og vurdering af den engelsksprogede version af typeformularen.

EjendomDanmark går endvidere ud fra, at bilag 3 og 4 i princippet er identiske med bilag 2 til bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

EjendomDanmark har derfor ligeledes ikke foretaget en gennemgang og vurdering af bilag 3 og bilag 4 i udkastet til bekendtgørelse.

### **Bemærkninger til forslagets enkelt dele**

#### ***Ad § 1, stk. 2, og stk. 3***

I bekendtgørelsens § 1, stk. 2, er anført, at det er koncipisten af lejeaftalen, der vælger, om den danske eller engelske version af typeformularen skal finde anvendelse.

Samtidig er det i § 1, stk. 3, anført, at den part, der kan kræve en lejeaftale udfærdiget skriftligt, jf. lejelovens § 11, stk. 1, kan vælge, om den danske eller engelske version af typeformularen skal anvendes.

Af lejelovens § 11, stk. 1, fremgår, at *enhver, der er part i en lejeaftale*, kan kræve, at lejeaftalen udfærdiges skriftligt. Det vil sige, at en lejeaftale skal udfærdiges skriftligt, hvis blot én af parterne i en lejeaftale kræver det.

Den nuværende formulering i § 1, stk. 3, i bekendtgørelsen vil tilsvarende medføre, at den engelske typeformular – eller for den sags skyld den danske typeformular – ville skulle anvendes, såfremt én af parterne i lejeaftalen kræver det. Med den nuværende formulering vil det dog være uklart, hvilken version der skal finde anvendelse, såfremt den ene part kræver lejekontrakten udfyldt på den danske og den anden part på den engelske version af typeformularen.

Det vil eksempelvis kunne resultere i, at en – måske i øvrigt dansksproget – lejer ville kunne kræve, at den engelsksprogede version af typeformularen anvendes, uanset om udlejer ønsker det eller ej. Det vil naturligvis ikke være hensigtsmæssigt, såfremt der er tale om en udlejer, der ikke er engelskkyndig eller som ikke har fået oversat sine § 11 klausuler. Da udlejer har frihed til at vælge ikke at indgå en lejeaftale med den pågældende lejer, vil det som konsekvens kunne medføre, at udlejer mister en potentiel lejer og lejer mister lejemålet.

Som andet eksempel kunne det tænkes, at en udlejer ville kræve, at lejeaftalen med en dansksproget lejer indgås ved anvendelse af den engelsksprogede version af typeformularen. Det vil ligeledes ikke være hensigtsmæssigt – især ikke



hvis udlejer behersker det engelske sprog på et væsentligt højere niveau, end lejereren gør.

Endelig vil den nuværende udformning af § 1, stk. 2, og stk. 3, kunne resultere i nogle principielt uløselige konflikter. Henvisningen i § 1, stk. 3, til lejelovens § 11, betyder, at enhver part i en lejeaftale har ret til at beslutte hvilken af de to typeformularer, der skal anvendes. Det er ikke noget problem, når det handler om, hvorvidt en lejeaftale skal udformes skriftligt, da der i sådan en situation ikke er nogen valgmulighed. Anvendelsen af denne formulering er dog noget problematisk i en situation, hvor der er mulighed for at vælge mellem to forskellige løsninger. Det vil netop kunne resultere i, at den ene part kræver, at der anvendes den engelsksprogede typeformular, mens den anden part kræver, at der anvendes den dansksprogede typeformular. Så foreligger der en konflikt, som skal løses, men udformningen af § 1, stk. 2, og stk. 3, anviser ingen løsning på denne potentielle konfliktsituation – udover selvfølgelig udlejers ret til ikke at indgå aftalen med den pågældende lejer.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at stk. 3 enten undlades, således at det alene er koncipisten, der bestemmer hvordan kontrakten skal udformes, eller at der findes en anden formulering.

En alternativ formulering kunne være:

*“Stk. 2. Koncipisten vælger, hvorvidt det er den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, der skal anvendes i lejeforholdet.*

*Stk. 3. Uanset stk. 2, kan den anden part anmode om at den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, skal anvendes i lejeforholdet.*

*Stk. 4. Kan parterne ikke opnå enighed om anvendelse af enten den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, skal lejeaftalen indgås på den danske udgave, jf. § 2.”*

*Eller som alternativ*

*“Stk. 4. Stk. 2 har forrang for stk. 3, såfremt parterne ikke kan opnå enighed.”*

#### **Ad § 3, stk. 2**

I § 3, stk. 2, er anført, at udfyldning af felter i den engelsksprogede typeformular skal ske på engelsk.

Det er selvfølgelig meget naturligt og hensigtsmæssig, når det faktisk er den engelsksprogede typeformular, der anvendes.

Det er dog herved vigtigt at være opmærksom på, at nærmere regler om eventuel ugyldighed ved anvendelse og udfyldning af blanketter ved indgåelse af lejeaftaler er fastsat i lejelovens § 14, stk. 1-3.

Efter EjendomDanmarks opfattelse foreligger der ingen hjemmel til at fastsætte eventuelle supplerende gyldighedsbetingelser i bekendtgørelsen om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, og bestemmelsen kan derfor ikke have karakter af en gyldighedsbetingelse men alene anses som at have vejledende karakter.

Det fremgår ganske vist heller ikke af bekendtgørelsen, hvilke konsekvenser det skulle have, hvis et udfyldningsfelt i en engelsksproget typeformular er udfyldt med et dansk ord eller for den sags skyld et ord på et andet sprog. Efter EjendomDanmarks opfattelse skal det overlades til helt almindelig kontraktsfortolkning og dermed domstolene, hvad konsekvensen skal være, hvis et udfyldningsfelt i en engelsksproget typeformular er udfyldt med et eller flere ord på et andet sprog – ligesom det i dag er tilfældet ved udfyldning i den dansksprogede typeformular.

Formuleringen i § 3, stk. 2 bør derfor enten undgå eller omformuleres således at det bliver tydeligt at det alene har vejledende karakter og at der ikke er tale om en gyldighedsbestemmelse. En mulig formulering kunne være:

“Stk. 2. Ved anvendelse af den engelsksprogede standardblanket, jf. stk. 1, bør alle felter i lejekontrakten udfyldes på engelsk.”

### ***Rettelse af en eksisterende fejl***

Ved udformningen af typeformular A, 10. udgave, i 2022, blev der indsat en fortrykt klausul til aftaler om nettoprisindeksering af lejen. Ved udformningen af den klausul indsneg der sig imidlertid en sproglig fejl. En passus i klausulen er p.t. udformet således:

“...fra \_\_\_\_\_ måned året før til den \_\_\_\_\_ måned...”

Ordet ”den” i den ovenfor anførte passus er overflødig, da nettoprisindekset er knyttet op på måneder og ikke på datoer, og den nuværende udformning af bestemmelsen giver anledning til forvirring og usikkerhed, når typeformularen skal anvendes. Fejlen bliver ved med at afføde henvendelser fra udlejere, der er i tvivl om hvordan de skal forestå og udfylde klausulen.

Den samme fejl optræder ligeledes i den engelsk version, hvor der optræder to gange ”the” som kan bidrage til samme forvirring som i den danske.

EjendomDanmarks skal derfor anmode om at denne fejl, som også er afspejlet i den engelske version, bliver rettet, når ministeriet i forvejen er i færd med at udsende en ny bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

#### **Afsluttende bemærkninger**

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre udkastet til bekendtgørelse, og i det arbejde står vi naturligvis gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann

Juridisk direktør, EjendomDanmark

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Jakob Halkjær Kristensen (JAKR@DI.DK)  
**Titel:** DI Ejendoms høringssvar om oversat standardblanket for lejekontrakter  
**Sendt:** 08-01-2025 09:40  
**Bilag:** DI Ejendoms høringssvar om oversat standardblanket for lejekontrakter.pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune

Jeg håber, at du er kommet godt ind i det nye år.

Vedhæftet finder du DI Ejendoms høringssvar vedr. bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Med venlig hilsen

**Jakob Kristensen**  
DI Ejendom  
Chefkonsulent

(+45) 33 77 48 03  
(+45) 52 13 23 22 (Mobil)  
[jakr@di.dk](mailto:jakr@di.dk)  
[di.dk](http://di.dk)



Dansk Industri

Læs, hvordan DI behandler og beskytter persondata i [DI's Privatlivspolitik](#)

**Social- og Boligministeriet**

att. Sune Nyvang Blohm

**Svar på høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler**

DI Ejendom kvitterer for initiativet til, at udvikle en autoriseret standardblanket for lejekontrakter på engelsk. DI Ejendom er som udgangspunkt positivt indstillet overfor muligheden for at indgå lejekontrakter på engelsk. DI Ejendom har dog enkelte bemærkninger til høringen.

DI Ejendom finder, at det er uklart, om oversættelsen vedlægges som bilag til den danske lejekontrakt, hvor den danske ordlyd vil have forrang i tilfælde af tvivl, eller om det alene er den engelske tekst der anvendes ved indgåelse af en lejekontrakt på engelsk. DI Ejendom opfordrer til, at dette præciseres i bekendtgørelsen, herunder om der vil kunne forelægge en underskrevet aftale på både dansk og engelsk.

Hvis det er tiltænkt, at en oversat version af lejekontrakten erstatter den danske (dvs. at der kun findes én version), finder DI Ejendom, at der er behov for at præcisere, hvad der sker i tilfælde, hvor parterne ønsker lejekontrakten udarbejdet på hver sit sprog, jf. bekendtgørelsens foreslåede § 1, stk. 3. Herunder om valget af sprog skal forstås som et almindeligt aftalevilkår, som den ene part vil kunne modsætte sig.

DI Ejendom finder i det hele taget, at den foreslåede bekendtgørelsens § 1, stk. 2 og 3 kan tolkes i flere retninger, og der er således behov for en præcisering forud for bekendtgørelsens ikrafttrædelse. Særligt den foreslåede § 1, stk. 3 skaber usikkerhed om, hvem der reelt træffer beslutningen om, hvilket sprog kontrakten udarbejdes på. En løsning kan være, at stk. 3 udgår, således at det alene er koncipisten der vælger, hvorvidt den danske eller engelske udgave anvendes, jf. bekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Det bemærkes endvidere, at fx indholdet i typeformularens § 11 om særlige vilkår efter omstændighederne kan være omfattende. Som aftalepart er der behov for, at det er klart, hvad

der indgås aftale om. Fejl i oversættelsen vil påhvile udlejer, hvor konsekvensen kan være, at udlejer ikke kan håndhæve aftalevilkårene. Oversættelse af lejekontrakten vil således ofte resultere i udgifter til professionel oversættelse af aftalevilkårene, fx hvis de særlige vilkår efter typeformularens § 11 er væsentlige. DI Ejendom finder på denne baggrund, at det er hensigtsmæssigt, hvis det alene er koncipisten der vælger sproget.

Med venlig hilsen

**Jakob Kristensen**

DI Ejendom

Chefkonsulent

---

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)

**Fra:** Keld Frederiksen (kf@advokatfrederiksen.dk)

**Titel:** 2024 - 4157 - hørings svar ang. udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

**Sendt:** 08-01-2025 22:13

**Bilag:** Hørings svar - ang. Udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.pdf;

Social- og Boligministeriet

Hermed fremsendes Danske Udlejere's hørings svar vedr. ovennævnte.

Med venlig hilsen

Keld Frederiksen

Formand

40153058



**Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom**

Fredensgade 30, 8000 Aarhus C. Tlf.: 8618 5155

[www.danskeudlejere.dk](http://www.danskeudlejere.dk)



snb@sm.dk

Social- og Boligministeriet

Holmens Kanal 22

1060 København K

Dato: 8. januar 2025

**Vedr. sagsnr. 2024 – 4157 – høringssvar ang. udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.**

Med henvisning til Ministeriets udsendte materiale vedr. ovennævnte, skal Danske Udlejere herved fremkomme med høringssvar.

Overordnet er det en fordel for såvel lejere som udlejere, at der nu foreligger en ”autoriseret” oversættelse til engelsk af den autoriserede lejekontraktsformular.

Det forekommer i øvrigt fornuftigt, at det er ”koncipisten,” jf. § 1 stk. 2 i udkastet, der vælger om det er den engelske eller den danske udgave, der skal anvendes i lejeforholdet. Da det ikke ligger klart i lovgivningen, hvem der skal udfærdige lejekontrakten (hvem der er koncipist), kan formuleringen dog føre til retslige tvister. Lejelovens § 11 stk. 1 har følgende ordlyd: *”En lejeaftale og andre aftaler om det lejede skal udfærdiges skriftligt, når en af parterne kræver det.”* Det er ikke anført i lejeloven, hvem der har pligt til eller berettiget til at udfærdige kontrakten – altså, hvem der er koncipist.

Man kunne overveje at indføre en regel i Lejeloven, således at udlejer – hvis andet ikke er aftalt mellem parterne - er pligtig at udarbejde en skriftlig lejekontrakt. I situationen, hvor lejer kræver udarbejdet en skriftlig lejekontrakt – dét kan være tilfældet, hvis lejer søger boligsikring eller ex.vis er indrømmet en uopsigelighed – skal lejer kun have mulighed for at udfærdige kontrakten, hvis udlejer afviser at udarbejde den skriftlige kontrakt.

I nævnte situationer vælger udlejer, som koncipist, hvorvidt det er den danske eller den engelske udgave der skal anvendes i overensstemmelse med forslagets § 1 stk. 2. Lejer kan kun betragtes som ”koncipist,” hvis udlejer nægter at udarbejde lejekontrakten og overlader til lejer at udfærdige kontrakten.

Hvis der er uenighed om, hvilke vilkår der skal indeholdes i lejekontrakten – men lejer har fået lov at flytte ind i lejemålet - må det stadig være udlejer, der vælger hvilken udgave der skal anvendes – når uenigheden er løst – enten ad frivillighedens vej eller når boligretten har fastslået, hvilke vilkår der skal være gældende i lejeforholdet.

Forslagets § 1 stk. 3 bør udgå – og i § 1 stk. 2, skal udlejer betragtes som koncipist, medmindre udlejer afviser at udfærdige lejekontrakten.

**Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom**

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157

E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk



I praksis vil det som oftest – om ikke altid - være således at det er udlejer, der udfærdiger lejekontrakten i forbindelse med at lejemålet fremvises og dermed er det udlejer, der ”vælger” om det er den danske eller den engelske udgave, der skal være gældende.

Denne praksis bør fortsat være gældende, alt således at det er lejer, der må kræve, at lejeaftalen skal udfærdiges på et andet sprog end dansk – og derefter er det udlejer, der må afgøre om dette ønske kan opfyldes, eller om der er tale om et vilkår / et krav – som så mange andre - der ikke kan opnås enighed om, hvorved der ikke kan indgås en lejeaftale.

Hvis der kun underskrives én kontrakt – må det selvfølgelig være denne kontrakt der er gældende - uanset valg af sprog.

Hvis der underskrives en dansk udgave, og der i denne kontrakt, henvises til, at der findes en engelsk udgave af den fortrykte tekst, der også underskrives, ses der ikke at kunne opstå problemer.

Hvis der underskrives en engelsk udgave, og der i denne kontrakt, henvises til, at der findes en dansk udgave af den fortrykte tekst, der også underskrives, ses der ej heller at kunne opstå problemer. Selvfølgelig forudsat at oversættelse ikke i sig selv giver anledning til tvivl.

Bekendtgørelsen behandler ikke problematikken om, hvorledes der skal forholdes i relation til det individuelle indhold af kontraktsformulærens § 10-11. Der bør indføres en bestemmelse om, at en dansk tekst har forrang, hvis der opstår uoverensstemmelser mellem en engelsk tekst i forhold til en samtidig udleveret tekst på dansk.

Man kunne forestille sig, at forskellige udlejer-organisationer, som service overfor udlejerne, vil udfærdige konkrete tekster på engelsk til indsættelse i kontraktens § 10-11. Derved kan der være risiko for, at sådanne aftaler lettere kan blive tilsidesat i medfør af LL § 14 stk. 3 – alt med begrundelsen at vilkårene fremtræder standardiserede.

Det bringes derfor i forslag - efter forhandling mellem lejer og udlejer-organisationerne – at ministeriet kunne autorisere sædvanlige fravigelsesbestemmelser / præciseringer på engelsk og dansk til brug for udfyldelse af formulærens § 10-11.

Hvis udlejer anvender den engelske udgave, skal udlejeren formulere alt, hvad der anføres i lejekontrakten på engelsk, derunder § 10 og 11, jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 2. Det er ikke oplyst, hvorvidt en dansk formuleret tekst i lejekontraktens § 10-11, i en engelsk udgave af lejekontrakten vil resultere i, at det anførte ikke kan gøres gældende – men risikoen er der selvfølgelig.

På den anden side: Der er nok flere udlejere, der gennem årene har skrevet engelske tekster i de hidtil gældende danske blanketter/formularer - uden at dette har ført til ugyldighed.

Praktisk synsvinkel: Der bør vel være en mulighed for, at man som udlejer kan anvende den danske udgave - derunder også anføre teksten i § 10-11 på dansk – og så vedhæfte den engelske udgave med eller uden en engelsk oversættelse af § 10-11 og supplere med, at det er den danske udgave der er gældende, hvis der opstår uenighed om forståelsen af teksterne. Lejeren må så henvises til, at få

oversat indholdet af § 10-11 i kontrakten. Dette skal indføres i den nuværende autoriserede lejekontrakt.

I det omfang, at der er tale om udlejning af boliger i Danmark, må "tilbagefaldsreglen" være således at det er den danske tekst, der er gældende / har forrang, hvis der måtte opstå uoverensstemmelser.

Der er behov for at konkludere, at det er den danske udgave der er gældende mellem lejer og udlejer, medmindre det klart fremgår at det er den engelske udgave, der er gældende.

I den dansk-sprogede udgave af lejekontrakten, bør der, ud fra et service-hensyn, oplyses om, at der forefindes en engelsk-sproget udgave af den fortrykte tekst, hvortil der henvises.

---

Lejelovens § 14 stk. 4 har følgende ordlyd:

*"Indenrigs- og boligministeren fastsætter efter forhandling med landsomfattende sammenslutninger af henholdsvis grundejerforeninger og lejerforeninger nærmere regler om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler."*

Da der er flere forhold, som bør medtages i den gældende lejekontraktsformular i relation til forholdet til den engelske udgave af formularen, bør der udarbejdes en ny autoriseret formular. Der kunne bl.a. være behov for, at få fremhævet i den danske formular, at der forefindes en engelsk formular – og at der i den engelske formular, præciseres, at den danske tekst, har forrang i tilfælde af uoverensstemmende forståelse m.v.

Indholdet af formularen skal som krævet i LL § 14 stk. 4, fastsættes af ministeren, efter forhandling med lejer og udlejerorganisationerne. Det kan overvejes at mene, at denne regel ikke er overholdt, da udsendelse til høring af bekendtgørelsen – ikke opfylder betingelsen om "forhandling." Det skal dog bemærkes at nævnte "forhandling" kan være sket – men uden at Danske Udlejere her været involveret.

Danske Udlejere står gerne til disposition for en uddybning af ovennævnte.

Med venlig hilsen

**DANSKE UDLEJERE**



Keld Frederiksen  
Formand

**Til:** Sune Nyvang Blohm (snb@sm.dk)  
**Fra:** Morten Skyhøj Olsen (mso@de.dk)  
**Titel:** Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler  
**E-mailtitel:** Høring over udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764)  
**Sendt:** 09-01-2025 11:46  
**Bilag:** Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr. 915764).pdf;

**[EKSTERN E-MAIL]** Denne e-mail er sendt fra en ekstern afsender.  
Vær opmærksom på, at den kan indeholde links og vedhæftede filer, som ikke er sikre.

Kære Sune.  
Jeg havde beklageligvis overset fristen i går onsdag og håber at vedhæftede høringssvar kan komme i betragtning.  
På forhånd mange tak.

Med venlig hilsen



Morten Olsen  
Ejendomsmægler MDE, HD(F)  
Juridisk- og mæglerfaglig afdeling

Tel: 32 64 45 36  
Mail: [mso@de.dk](mailto:mso@de.dk)  
Gammel Kongevej 60  
1850 Frederiksberg C  
[www.de.dk](http://www.de.dk)

Læs hvordan, hvorfor og hvornår vi behandler dine personoplysninger i vores [Persondata- og cookiepolitik](#).



Social- og Boligministeriet  
Homens Kanal 22  
1060 København K  
Att. Sune Nyvang Blohm

København, den 9. januar 2025

**Vedr. sagsnummer 2024 - 4157- Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar vedr. udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler (SM Id nr.: 915764)**

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

**Generelt:** Lejeloven anvender danske juridiske termer, der ikke uden videre lader sig oversætte til engelsk. Lejeaftaler, hvor der anvendes, eksempelvis, britiske, amerikanske, australske eller canadiske begreber, vil give anledning til fejloversættelser og misfortolkninger, idet et eksempelvis amerikansk begreb fortolkes anderledes end et dansk begreb. Dette forhold kan højne konfliktniveauet, når der opstår uenighed om, hvordan et juridisk begreb skal fortolkes.

Desuden har mange udenlandske statsborgere i Danmark ikke engelsk som modersmål. En blanket på engelsk løser derfor ikke det problem, at mange lejere har manglende kendskab til lejelovens beskyttelse af lejere.

**Vedr. standardblanketten § 1 om areal:** Der findes i dansk lovgivning en definition af bruttoetageareal, mens "gross floor area" ikke er defineret. Dette kan give anledning til misforståelser om, hvad det lejedes areal er, og deraf unødige konflikter – især da "floor area" antyder, at der er tale om gulvareal eksklusivt vægge.

**Vedr. manglende oplysning om energimærke:** I henhold til bekendtgørelse 2023-05-15 nr. 549 § 17, stk. 2, skal lejer ved indgåelse af lejeaftale have udleveret energimærke. Standardblanketten angiver ikke noget om energimærke, hvilket kunne være en påmindelse til parterne om dette forhold.

**Vedr. bekendtgørelsen § 3, stk. 3:** Det er uklart, hvem der kan kræve en engelsk eller dansk udgave. En så grundlæggende del af bekendtgørelsen bør være mere enkel.

Stk. 3 bør udgå, så det altid er koncipisten, der bestemmer, hvilket sprog der anvendes i blanketten.

At pålægge udlejer at udfærdige aftaler på et sprog, som udlejer ikke er sikker i, vil afstedkomme u hensigtsmæssigt store udgifter hos udlejer, idet grundlæggende enkle sagsge gange skal varetages af eksterne rådgivere.

Vi henstiller til, at der planlægges en evaluering af den engelske udgave af standardblanketten et år efter den er taget i anvendelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening vil med interesse følge lovforslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Morten Skyhøj Olsen  
Dansk Ejendomsmæglerforening