

**Brevdato**

**Afsender**

**Modtagere**

**Akttitel** Samlede høringssvar

**Identifikationsnummer** 375954

**Versionsnummer** 1

**Ansvarlig**

**Vedlagte dokumenter** Aktdokument DOKUMENT IKKE MEDTAGET  
AS  
ABF  
BL høringssvar lejelovsforlag  
BOSAM  
BH  
DL  
DE  
DU  
ED  
Huslejenævnsforeningen  
Jens Frederik Hansen  
KL  
KK  
Louise Faber

**Dokumenter uden PDF-  
version (ikke vedlagt)**

**Udskrevet** 11-12-2012

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28  
1306 KØBENHAVN K  
TLF. 33 96 97 98  
FAX 33 36 97 50

[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk), [mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk), [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

DATO: 16. november 2012  
SAGSNR.: 2012 - 3602  
ID NR.: 207627

### **Høring - over forslag til lov om ændring af lov om leje, midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger**

Ved e-mail af 02-11-2012 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Indledningsvis bemærkes, at høringsmaterialet er fremsendt med en frist på 19 dage til afgivelse af et svar.

Advokatrådet skal hertil bemærke, at en sådan frist i realiteten udelukker en nærmere stillingtagen til de forslag, der er indeholdt i høringsmaterialet. Det må på den baggrund påregnes, at en række myndigheder og organisationer reelt ikke har mulighed for at udfylde den funktion som høringspart, som det lovforberedende arbejde normalt trækker på som led i kvalitetssikringen af ny regulering og som led i en almindelig, demokratisk proces.

Advokatrådet skal desuden henviser til, at regeringen i sit regeringsgrundlag under overskriften ”god regeringsførelse” blandt andet har anført, at ” Regeringen vil i tæt samarbejde med Folketinget sikre høj lovkvalitet gennem rimelige høringsfrister, der sikrer, at organisationer og andre høringsparter har ordentlig tid til at gennemgå lovforslag og udarbejde kommentarer. Samt at hørings svar og et høringsnotat med ministeriets bemærkninger foreligger i god tid forud for førstebehandlingen”.

Advokatrådet finder det på den anførte baggrund særdeles beklageligt, at man i denne sag har udsendt høringsmaterialet med en så kort frist.

Advokatrådet har foretaget en summarisk gennemgang af det fremsendte og har ikke umiddelbart indholdsmæssige bemærkninger til hørings sagen.

Med venlig hilsen

  
Torben Jensen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K  
[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk), [mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk), [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

København, den 12. november 2012

### J.nr. 2012-2417 - Høringssvar

ABF har med tak modtaget forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger m.v. i høring, og har følgende kommentarer.

ABF er generelt positivt indstillet overfor det fremsatte lovforslag.

ABF finder især den del af forslaget som vedrører forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger interessant. Det er af stor betydning for andelshavere, at de har et overblik over, hvilke økonomiske konsekvenser en udlejning af deres andelsbolig har. Fremleje af en andelsbolig sker typisk, fordi andelshaveren er nødt til at være midlertidigt væk fra boligen f.eks. pga. sygdom, udstationering eller midlertidig forflyttelse og altså ikke i spekulationsøjemed. Da lejelovgivningens lejefastsættelse er uoverskuelig for ikke professionelle, og det dermed er nærmest umuligt som andelshaver at fastsætte lejens størrelse korrekt, bifalder ABF denne del af lovforslaget. ABF finder dog, at størrelsen af brugerbetalingen er i overkanten.

Forslaget om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnet er typisk ikke aktuelt for private andelsboligforeninger, da deres ejendomme generelt er meget velholdte og løbende vedligeholdes, men ABF støtter ideen om at forbedre boligforholdene i landdistrikterne generelt.

Den del af lovforslaget som vedrører frakendelsesordningen og udleje af almene boliger ses ikke at berøre private andelsboligforeninger, hvorfor vi ingen kommentarer har til denne del af forslaget.

Med venlig hilsen

Mette Dyregaard  
Juridisk konsulent

**Andelsboligforeningernes  
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal  
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

[abf@abf-rep.dk](mailto:abf@abf-rep.dk)  
[www.abf-rep.dk](http://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 4800 medlemsforeninger og repræsenterer knap 100.000 andelslavere.

20. november 2012

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk)

[mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk)

[lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

**Høring af forslag til lov om ændring af lov om leje, midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger m.v. (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger til virksomheder m.v.)**

BL – Danmarks Almene Boliger har modtaget ovennævnte forslag i høring.

Forslaget omfatter en præcisering af den hidtil gældende antagelse om, at erhvervslejeloven finder anvendelse, når almene boliger undtagelsesvis lejes ud til andet end beboelse, og når institutioner lejes ud til kommunen.

Som altovervejende hovedregel skal almene boliger lejes ud til beboelse efter lov om leje af almene boliger m.v.

I helt særlige situationer kan almene boliger dog lejes ud til andet end beboelse – herunder lejes aflastningsboliger ud til kommunen. Institutionsarealer skal altid udlejes til kommunen.

BL finder det positivt, at reglerne præciseres, og vi har ikke yderligere bemærkninger til forslaget.

Med venlig hilsen



Birgitte Fæster  
*Chefjurist*

Vandkunsten 3, 4.sal  
1467 København K  
Tlf. 33 93 40 04  
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07  
Postgiro 16 93 33 68  
www.bosam.dk



Ministeriet for By, Bolig og  
Landdistrikter  
Boliglovgivning

**19. november 2012**

Vedr. høring over lovforslag, j.nr. 2012-2417

Vi har ingen bemærkninger til forslag om kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene og udvidelse af frakendelsesordningen.

Vedr. forslaget om udlejning af almene boliger, har vi ingen bemærkninger til at boliger der ikke kan udlejes i stedet udlejes til erhverv.

Imidlertid er det helt uacceptabelt såfremt der gives mulighed for videreudlejning til beboelse herunder at sådanne udlejninger skal underlægges erhvervslejeloven.

Hvis boligen vil kunne udlejes til almindelige boligformål bør der slet ikke gives mulighed for at det kan praktiseres via et spekulativt mellemlid og til en leje der fastsættes efter erhvervslejeloven.

Vedr. forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og andelsboliger:

Vi er imod dette forslag.

I stedet bør Huslejenævnene offentliggøre en statistik over huslejeniveauerne.

I spørgsmål vedr. forhåndsgodkendelser vil der ikke være nogen til at repræsentere lejerens under sagen, hvilket helt forudsigeligt vil have tendens til at medføre et højere lejeniveau.

Retssikkerhedsmæssigt vil det også stille lejerens dårligere, da lejerens jo afskæres fra efterfølgende at få sagen behandlet i Huslejenævnet.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen

BOSAM

**BOSAM - Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark**

---

**Til:** By, Bolig og Landdistrikter  
**Cc:** Martin Preisler Knudsen (Sagsbehandler, Boliglovgivning), Lars Gerstrøm (Sagsbehandler, Boliglovgivning)  
**Fra:** hlb@bygherreforeningen.dk [hlab@bygherreforeningen.dk]  
**Emne:** SV: Lovforslag i høring  
**Sendt:** 19-11-2012 22:04:59

---

Tak for det fremsendte høringsmateriale. Bygherreforeningen har ikke umiddelbart kommentarer til materialet.

Venlig hilsen

Henrik L. Bang

direktør, PhD

**Bygherreforeningen** - Borgergade 111 - 1300 København K

- T 7020 0071 - F 7020 1271 - W [www.bygherreforeningen.dk](http://www.bygherreforeningen.dk)

---

**Fra:** Lars Gerstrøm [mailto:[lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)]

**Sendt:** 2. november 2012 13:53

**Til:** de@de.dk; abm@dommerfm.dk; KL Kommunernes Landsforening; ABF; Bosam-Boligforeningerne Sammenslutning i Danmark; Bygherreforeningens info; Danmarks Lejerforeninger; Dansk Byggeri; Grundejernes Investeringsfond; Lejernes Landsorganisation Danmark; Boligselskabernes Landsforening; Lars Heilesen; samfund@advocom.dk; kontakt@danskeudlejere.dk; Den Danske Dommerforening; info@ejendomsf.dk; Forsikring og Pension; Hans Henrik Edlund, professor

**Emne:** Lovforslag i høring (MBBL Id nr.: 369726)

Vedlagt fremsendes udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævne, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger m.v.), høringsbrev af d.d. samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Lars Gerstrøm

Fuldmægtig

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt 4

1117 København K

Tlf. direkte 41 71 77 74

E-mail: [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

# DANMARKS LEJERFORENINGER

Sankt Peders Stræde 2, 1., 4000 Roskilde - TLF: 3333 9925 - FAX: 3333 9941

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Boliglovgivning  
Gl. Mønt 4  
1117 København K

Roskilde, den 19. november 2012

Høringssvar pr. e-mail til: [mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk) og [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

## Vedrørende Lovforslag i høring (MBBL Id nr.: 369726), j.nr. 2012-2417

Hermed fremsendes Danmarks Lejerforeningers høringssvar til ovennævnte.

Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger. Vores bemærkninger følger opdelingen i præsentationen af lovforslaget:

1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene.
2. Udvidelse af frakendelsesordningen.
3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder.
4. Udlejning af almene boliger.

### Ad 1. Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene (LL § 106 a)

Vi anerkender intentionerne i forslaget, men lovforslagets bemærkninger kan tyde på, at forslagets forfattere ikke har været opmærksomme på de muligheder der eksisterer med byggelovens regler: I bemærkningerne betones lejeforholdets privatretlige karakter og at kommunen ikke har adgang til at indbringe en sag om bygningens dårlige stand for huslejenævnet, samt begrænsningerne i kondemneringsreglerne efter byfornyelsesloven. Byggeloven omtales slet ikke i denne forbindelse.

Huslejenævnets kompetence er imidlertid primært juridisk, og sager om en bygnings dårlige stand bør snarere behandles af en myndighed med byggeteknisk indsigt. Huslejenævnet forekommer dermed mindre egnet på dette punkt end kommunens tekniske forvaltning, som har ansatte med den fornødne tekniske fagkundskab, og som med byggelovens bestemmelser rent faktisk også har anvendelige beføjelser.

På trods af de gode intentioner finder vi at forslaget rammer ved siden af. Det som lovforslaget vil kunne bibringe af redskaber har kommunerne i forvejen via byggeloven. Forslaget kunne med fordel omformes til en styrkelse af kommunernes muligheder efter byggeloven, og en tilskyndelse til at kommunerne gør brug af disse.

### Ad 2. Udvidelse af frakendelsesordningen LL § 113 a

Vi kan støtte dette forslag.

### **Ad 3. Forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder mv.. (LL § 59 d, BRL § 25 d)**

Før vi kommenterer på forslagens indhold, må vi principielt markere, at vi ikke finder det hensigtsmæssigt at bestemmelser om forhåndsgodkendelse af denne art placeres i lejelovgivningen: Den nuværende lejelovgivning er i bund og grund af privatretlig karakter, hvor reglerne forudsætter en tvist mellem parterne. Huslejenævnene er tvistenævn, hvor en sag har to modstående parter.

Med hensyn til forslagens indhold, så er der to aspekter vi vil fokusere på:

Det første er, at lejelovgivningen gennem årene har udviklet sig ved knop-skydning, så det i dag er de færreste udlejere der kender "den lovlige pris" på en lejebolig før en given boligudlejning. Det er forståeligt at det for ejerlejlighedsejere er ønskeligt på forhånd at kende den øvre grænse for lejens størrelse. Men det samme gælder naturligvis også alle andre, der påtænker at udleje boliger. Derfor forekommer det skævt, at udtage én lille gruppe bolig-udlejere og give dem særligt favorable muligheder.

Det andet indholdsmæssige aspekt handler om, at gældende niveau for den lovlige leje skabes i retspraksis som resultat af parternes indsats under sagerne for huslejenævn og boligret. Forhåndsgodkendelsessager er sager med udlejer som eneste part. Der er ingen til at repræsentere lejers interesser under sagen. "Forhåndsgodkendelsesinstituttet" har således en indbygget ubalance, der uundgåeligt vil få en skæv effekt i den konstante prisbrydning mellem lejere og udlejere. Dette vil generelt føre til for høj forhåndsgodkendte leje-niveauer. Følgen vil bla. være, at et stigende antal indflyttere efterfølgende prøver huslejeniveauet gennem retssager. Altså øget belastning af retssystemet og mulighed for at ejerlejlighedsejerne efterfølgende bliver skuffede alligevel.

Vi finder således at forslaget udgør et uhensigtsmæssigt redskab til at opnå den forudsigelighed, som er forslagens forståelige hensigt.

Vi vil derfor i stedet pege på den alternative mulighed der består i, at forpligte huslejenævnene til at offentliggøre statistik over godkendte huslejeniveauer. Statistikker, som både ejerlejligheds-ejere og andre udlejere kan tage bestik efter.

Der kan fastsættes nærmere rammer for kategorisering af lejlighedstyper og terminer for offentliggørelse, som øger bruger-venligheden for både udlejerne og lejerne.

Et sådant system ville være proces-besparende, i modsætning til det foreslåede.

### **Ad 4. Udlejning af almene boliger (LL § 1, ALL § 1, ALBL § 161)**

Vi kan støtte disse forslag, men ser det gerne præciseret, at slut-udlejningen til beboerne skal ske efter den private bolig-lejelovgivning.

Med venlig hilsen

Bodil Kjærum, Landsformand

Henrik Stougaard, landssekretær



**Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K**



**Vedr.: Deres j.nr. 2012-2417 - Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger**

Hermed Dansk Ejendomsmæglerforenings bemærkninger til udkast til forslag til lovændring.

En brugerbetaling på 3.000 kr., jf. § 2, nr. 2, synes umiddelbart høj. For at fremme brugen af ordningen, bør det overvejes at nedsætte gebyret.

Det bør overvejes at fastsætte en frist, indenfor hvilken en afgørelse efter § 1, nr. 2 og § 2, nr. 1 skal foreligge.

I lovbemærkningerne til § 1, nr. står flg.: "En forhåndsgodkendelse er bindende, og kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejeren og den kommende lejer ændres, hverken af huslejenævnet eller af retten". Dette bør skrives ind i selve Lejeloven, fx som § 59 d, stk. 2. Dette især når henses til, at loven retter sig mod forbrugere.

Med venlig hilsen

Henrik Prien-Larsen  
Advokat  
Dir.tlf. 3264 4575  
e-mail: [hpl@de.dk](mailto:hpl@de.dk)

Islands Brygge 43  
2300 København S

T: 7025 0999

F: 3264 4599

E-mail: [de@de.dk](mailto:de@de.dk)

Internet:

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

[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk)

Ministeriet for  
By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K  
[mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk); [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

19. november 2012

**Vedr. sagsnr. 2012-2417 – høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, midlertidig regulering af boligforholdene m.fl.**

Danske Udlejere vil herved kommentere det ved brev af den 2.11.2012 udsendte lovforslag på følgende måde:

**Ad LL § 1 stk. 6:**

Danske Udlejere har ikke indsigelser imod, at udlejning af ustøttede plejeboliger til kommunen eller regionen, overføres til Erhvervslovgivningen – idet det dog må bemærkes, at Folketinget for kort tid siden afskaffede den private udlejers mulighed for at udleje lokaler til kommuner og regioner efter Erhvervslejelovens regler.

Ministeriet opfordres derfor til, at revurdere den lovændring, der blev indført ved L 2010.632, således at konkrete lejemål mellem en privat udlejer og kommuner / regioner og evt. andre, kan være omfattet af Erhvervslejeloven.

**Ad. LL § 59 d og BRL § 25 d:**

Uanset de gode intentioner som ligger bag forslaget om indførelse af en ordning om forhåndsgodkendelse af huslejen i parcelhuse / ejerlejligheder og som skal sikre ejeren, mod en nedsættelse af huslejen, er det en illusion at tro, at dette kan ske gennem Huslejenævnet.

Der findes jo ikke special-regler for, hvorledes huslejen i parcelhuse / ejerlejligheder skal / må fastsættes.

Huslejenævnet skal foretage en tilbudsgående undersøgelse af hvilke regler i lejelovgivningen, som skal anvendes i forbindelse med lejefastsættelsen, derunder om der er tale om et småhus eller om lejefastsættelsen skal ske efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Dernæst vil det være

problematisk om reglerne i BRL § 4 stk. 3 (80 %-ejendomme) finder anvendelse, ligesom reglerne i BRL § 15 a, skal vurderes.

Ved evt. udarbejdelse af skyggebudgetter, skal der tillige udføres et meget omfattende arbejde omkring udførte forbedringsarbejder tilbage til 1973, hvilket arbejde ikke giver sikkerhed for, at den af Huslejenævnet godkendte leje er det maksimale beløb, som en udlejer kan opkræve.

Formålet med ordningen må jo være, at ejeren får godkendt den mest gunstige husleje – og ikke blot får meddelt et beløb, som ”i hvert fald” kan godkendes som en lovlig leje.

Det forekommer ikke forsvarligt, at den leje som Huslejenævnet fastsætter ikke kan indbringes og evt. forhøjes af Boligretten.

Er Huslejenævnet iøvrigt erstatningsansvarlig, hvis huslejen fastsættes til et for lavt / forkert beløb ?

Under hensyntagen til det meget store arbejdspress – og lange sagsbehandlingstider – der p.t. er i de fleste huslejenævn, vil den konkrete udlejer, som står foran at skulle udleje sin bolig, ofte ikke have tid og ”råd til” at afvente sagsbehandlingen i Huslejenævnet.

Udgiften på kr. 3.000 pr. sag, jf. BRL § 39 stk. 1, 3. pkt. ses i øvrigt at overskride de normale takster for at få behandlet en sag ved Huslejenævnet, hvorfor beløbet bør reduceres betydeligt – ligesom der bør fastsættes en maksimal sagsbehandlingstid.

Det bør samtidig vurderes om der skal ske udvidelse af nævnsmedlemmernes arbejdstid – derunder om det gebyr der indbetales til Huslejenævnet tilfalder Kommunen eller om nævnsmedlemmerne skal have del deri.

Som et **alternativ** til Ministeriets forslag, skal Danske Udlejere, bringe i forslag, at der i stedet indføres en regel om, at en lejer, der har lejet en bolig, som er omfattet af Ministeriets forslag, ikke efterfølgende kan kræve huslejen nedsat i henhold til lejelovgivningens regler – hverken med tilbagevirkende kraft eller for fremtiden. Reglerne i Aftaleloven kan lejer selvfølgelig anvende, hvis der er tale om ganske urimelige vilkår.

Dertil kommer tillige, at lejere jo har mulighed for – inden indgåelse af lejeaftalen – at forhøre sig hos lejerorganisationer og Huslejenævn m.fl. i relation til om den konkrete leje er umiddelbar rimelig eller ej. Der er således ikke konkrete grunde til – i de heromhandlede tilfælde – at tilkende disse lejere en særlig fortrydelsesret.

I starten af 1990-erne var følgende regel indført i

LL § 53 stk. 3:

*”Uanset stk. 1 og 2, kan §§ 47-52 dog fraviges i en tidsbestemt lejeaftale, der indgås efter den 14. april 1991 og udløber senest den 31. december 1994, når lejeforholdet angår en beboelseslejlighed i en ejendom, der pr. 15. april 1991 alene består af denne beboelseslejlighed, jf. dog stk. 6. Det er dog en betingelse, at lejligheden tidligere har været beboet af udlejeren, eller at det godtgøres, at lejligheden er erhvervet med egen beboelse for øje, eller at udlejeren som pantnaver har erhvervet den som led i retsforfølgning mod ejendommen.”*

LL § 53 stk. 6 havde følgende ordlyd:

*”Ejeren af en ejendom, der pr. 15. april 1991 ikke indeholder flere lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, kan tilsvarende anvende bestemmelsen i stk. 3 for den lejlighed i ejendommen, som han selv har beboet.”*

Tilsvarende regler var indsat i BRL § 15a stk. 1 og stk. 2.

Disse regler fra 1991 bør kunne give inspiration til andre regler end de foreslåede, evt. blot til en genindførelse – og gerne udvidet til, tillige at være gældende, uanset om der er aftalt tidsbestemt lejemål eller ej, og uanset om der er anført noget derom i lejekontrakten. Når det efterfølgende konstateres, at en udlejning er sket af en udlejer, der er ”kommet i klemme” som anført i ovennævnte paragraffer, bør det være således, at lejeren – der har været fuldt ud bekendt med vilkårene inden underskift – ikke kan fragå aftalen, medmindre der er tale om ugyldigheds-grunde i henhold til Aftalelovens regler.

#### **Ad LL § 106a:**

Kommunerne har allerede på nuværende tidspunkt mulighed for at indbringe sager for Huslejenævnet – og der ses ikke at være behov for at udvide denne ordning.

Hvor der er tale om ”socialt svage lejere” vil der ofte være tale om situationer, hvor der betales boligstøtte – og Kommunen kan derigennem få prøvet huslejens størrelse, og dermed også vedligeholdelsesstanden. Huslejen kan i grove tilfælde ansættes til kr. 0,00.

Hvis lokaler udlejes ulovligt foreligger der allerede i anden lovgivning mulighed for at skride ind overfor sådanne.

Det skal fremhæves, at Danske Udlejere ikke har noget ønske om, at beskytte uefterrettelige udlejere af den type som Ministeriet ønsker at ramme med forslaget – men forslaget giver så vide rammer, at ordningen ikke findes acceptabel. Det er i øvrigt noteret, at lovforslaget fremsættes som følge af artikler i dagspressen, der vel ikke kan betragtes som repræsentative. Ministeriet opfordres derfor selv til, at undersøge omfanget af evt. misbrug af reglerne inden der sker lovændringer.

Danske Udlejere har intet imod, at Huslejenævnene i uregulerede kommuner tildeles de samme muligheder, som Huslejenævn i de regulerede kommuner i relation til, at pålægge udlejere påbud om at udføre nærmere opregnede vedligeholdelsesarbejder.

Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

**Sendt pr. e-mail til: [mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk), [mbk@mbbl.dk](mailto:mbk@mbbl.dk), [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Boliglovgivning  
Gl. Mønt 4  
1117 København K

**Dato 20. november 2012**  
Jour. nr.: 20-01-005-12  
Ref: PEV

Juridisk konsulent  
Peter Vetlov  
Telefon +45 33 12 03 30  
[pev@ejendomsforeningen.dk](mailto:pev@ejendomsforeningen.dk)

**Deres j. nr. 2012-2417**

**Udkast til lovforslag om ændring af lov om leje, midlertidig boligregulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af boliger til virksomheder m.v.)**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har den 2. november 2012 sendt lovforslag om ændring af lov om leje, midlertidig boligregulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger i høring.

For så vidt angår lovforslagets § 1, nr. 2 samt § 2, nr. 1 er Ejendomsforeningen Danmark positiv over for forslaget om, at en ejer af en ejerbolig eller en andelshaver kan anmode huslejenævnet om en forhåndsgodkendelse af lejen.

Det skal imidlertid bemærkes, at der i lovforslaget vedrørende energisparepakken (fremsendt i høring den 2. november 2012) også er fremsendt et forslag til en § 59 d, dog med et andet indhold. I nærværende høringssvar er det § 59 d, vedrørende forhåndsgodkendelse, der vil blive behandlet. Ejendomsforeningen Danmark skal dog bemærke, at ministeriet bør sikre, at Folketinget kun kommer til at behandle et forslag til ændring af § 59 d.

Forslaget til en godkendelsesordning retter sig udelukkende mod privatpersoner, der ønsker at udleje deres tidligere bolig, som de i lyset af den nuværende finanskriser ikke har mulighed for at afhænde. I det lys er Ejendomsforeningen Danmark af den opfattelse, at forslaget vil få begrænset effekt, idet en brugerbetaling på 3.000 kr. vil afholde mange private fra at anmode om forhåndsgodkendelsen. Det foreslås derfor at brugerbetalingen enten helt udgår eller reduceres til et væsentlig mindre beløb.

Det er ejendomsforeningen Danmarks principielle opfattelse, at brugerbetalingen skal være den samme, uanset om man som privat ønsker af få forhåndsgodkendt en husleje i forbindelse med udlejning af sin lejlighed, eller om man som lejer ønsker at indbringe egen husleje for huslejenævnet.

I det omfang brugerbetalingen for forhåndsgodkendelsen reduceres væsentligt, er det Ejendomsforeningen Danmarks forventning, at ordningen vil blive anvendt i et større omfang. Dette vil imidlertid kunne medføre en øget tilstrømning af sager i huslejenævnene, således at der må forventes øget sagsbehandlingstid, medmindre der afsættes ressourcer til at behandle de indkomne sager.

Efter lovforslagets § 1, nr. 3 gives kommunen adgang til at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler og huslejens størrelse for huslejenævnet. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det ikke kommunens opgave at indbringe sager om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnet idet bemærkes, at der allerede i vid udstrækning findes mulighed i byggeloven § 14 samt i byfornyelsesloven § 75 a for kommunerne til at udstede påbud om vedligeholdelsesarbejder, hvorfor endnu en bestemmelse i lejeloven kan forekomme overflødig. Derudover frygter Ejendomsforeningen Danmark, at det kan lede til en glidebane i forhold til retssikkerheden, hvis kommunen gives adgang til indbringelse af sager for huslejenævnet i selvsamme kommune.

Med henvisning til lovforslagets § 1, nr. 4 er Ejendomsforeningen Danmark tilfreds med, at der sker den anførte skærpelse af frakendelsesordningen i forbindelse med udlejning i det omfang, at det alene får betydning for den situation hvor 1) udlejer lejer ud til ulovligt formål og 2) den situation, hvor udlejer ikke bringer et ulovligt lejeforhold til ophør. Såfremt det en vedtagelse af lovforslaget får den følge, at udlejere kan miste retten til at administrere, hvis lejer, uden udlejers vidende, anvender lejemålet ulovligt, kan Ejendomsforeningen Danmark ikke støtte forslaget.

Med venlig hilsen



Torben Christensen  
Direktør

Århus 20. november 2012

### Bemærkninger til forslag om lov om ændring af lov om leje m.fl. love (kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger til virksomheder)

#### Ad § 1, nr. 2, og § 2, nr. 1 – antal boliger:

Efter forslaget's ordlyd gælder retten til at indhente en forhåndsbesked kun for "ejere, der ikke ejer flere end én udlejet ejerbolig."

Af bemærkningerne til bestemmelsen fremgår, at bestemmelsen kun skal gælde for "ejere, om kun ejer eller har brugsret til én lejlighed, som påtænkes udlejet".

Foreningen antager, at nævnene skal tage udgangspunkt i forholdene på det tidspunkt, hvor der bliver indgivet anmodning om forhåndsgodkendelse. På dette tidspunkt må det formodes, at den bolig, som forhåndsgodkendelsen vedrører, endnu ikke udlejet.

Udlejeren kan således efter bestemmelsens ordlyd – men ikke efter bemærkningerne – på indbringelsestidspunktet allerede eje ét udlejet lejemål, og derfor efter udlejning af det lejemål, som forhåndsgodkendelsen vedrører, have i alt to udlejede lejemål.

Hvis ikke denne fortolkning har været tilsigtet, vil det være hensigtsmæssigt at ændre ordlyden på dette punkt, så det klart fremgår, at vedkommende, der ansøger om forhåndsgodkendelse, i alt kun må udleje et lejemål, *inklusive* det som sagen vedrører.

#### Ad § 1, nr. 2, og § 2, nr. 2 – betalingens størrelse

Ordningsen skal efter bemærkningerne være med fuld brugerbetaling. Således fremgår følgende: "Som led i ordningen foreslås, at forhåndsgodkendelsen fuldt ud betales af brugeren", "Det foreslås samtidig, at ordningen finansieres ved fuld brugerbetaling for at undgå konkurrenceforvridning" og "Det vil dog ikke medføre kommunale merudgifter, fordi der indføres fuld brugerbetaling".

I § 2, nr. 2, er prisen pr. sag sat til 3.000 kr. Det fremgår af bemærkningerne under punkt. 3.3., hvordan man er nået frem til dette beløb. Udgangspunktet i forslaget er, at prisen for en sag er 4.000 kr. Der kalkuleres dog samtidig med, at der vil ske et mindre fald i sager om lejens størrelse, som indbringes af lejerne. Det skønnes "med betydelig usikkerhed", at der vil komme 200 færre sager pr. år á en udgift på 4.000 kr., hvilket skulle medføre en besparelse for kommunerne på landsplan på 0,8 mio. kr.

Faldet i sagsantallet begrundes med, at huslejefastsættelsen ved forhåndsgodkendelsen ikke efterfølgende kan indbringes for nævnet af lejerne. Denne forudsætning er ikke rigtig. Når den lejlighed, som udlejer har fået forhåndsgodkendelse til, lejes ud, kan den ny lejer selvfølgelig indbringe spørgsmålet om lejefastsættelsen for nævnet. De kommende lejeres retsstilling ændres jo ikke ved de foreslåede lovbestemmelser. Huslejenævnet skal derfor træffe afgørelse i sådanne sager, men vil ved uændrede

## Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

forhold være bundet af den forhåndsgodkendte leje. Hvis forhåndsgodkendelsen er af ældre dato, vil nævnet formentlig skulle besigtige igen for at konstatere, om der er uændrede forhold. Endvidere må det påpeges, at det lejedes værdi ikke er en statisk størrelse, men forandrer sig over tid.

Når udlejer har fået forhåndsgodkendt en husleje, er der ikke noget krav om, at udlejer nødvendigvis skal udleje til netop denne leje. Udlejer kan vælge alligevel at udleje til en højere leje og løbe den risiko, der opstår herved.

Endelig er det i dag kun ca. 10 % af udlejningerne, som af lejerne indbringes for huslejenævnene i København. Det er langt fra sikkert, at det er udlejerne af de samme 10 % af lejemålene, som vælger at ansøge om en forhåndsgodkendelse af lejen.

Lovforslaget vil uden tvivl gavne de såkaldte forældre købere. I dag indbringes sager meget sjældent vedrørende lejemål mellem forældre og børn, men forældre køberne retter ofte uformelle henvendelser til nævnene om lejens størrelse. Forældre køberne kan bruge forhåndsgodkendelsen til at vurdere økonomien af købet, til at sikre skatteforholdene og for at undgå tvivl om størrelsen af eventuel boligstøtte til børnene. Der må derfor forventes en mærkbar forøgelse af den samlede sagsmængde ved nævnene, da det for øjeblikket kun sjældent tjener et formål at indbringe sag for nævnene vedrørende lejens størrelse i forældre købslejligheder.

Der er ydermere tale om omkostningstunge sager, der i alle tilfælde kræver, at nævnsmedlemmerne besigtiger det lejemål, som skal vurderes. Det kan på denne baggrund ikke accepteres, at prisen pr. sag ikke sættes til den faktiske udgift, som er mindst 4.000 kr. Prisen skønnes reelt at ligge noget højere. I år 2000 blev prisen på en sag i huslejenævnet af ministeriet sat til 3.200 kr. Hvis dette beløb prisreguleres, fås en udgift på ca. 4.600 kr. i dag.

### **Ad § 1, nr. 3:**

Forslaget giver anledning til at opfordre til, at indførelse af en bestemmelse svarende til boligreguleringslovens 60 vil være særdeles berettiget for lejemål, der ikke er omfattet af boligreguleringsloven, således at lejere i de mere tyndt befolkede områder, hvor alene lejeloven gælder, ligestilles med lejere i regulerede områder og på tilsvarende vis hurtigt og effektivt kan få udbedret vedligeholdelsesmangler, såfremt udlejer sidder på bud fra nævnet overhørigt.

### **Ad bemærkningerne punkt 2.3.2. og partsbegrebet i forhåndsgodkendelsessagerne.**

Det fremgår, at "en forhåndsgodkendelse er bindende og kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejerne og den kommende lejer ændres, hverken af huslejenævnet eller af retten".

Det er rigtigt, at afgørelsen ikke kan ændres af huslejenævnet ved uændrede forhold og formentlig heller ikke af Ankenævnet, men det er forkert, når det fremgår, at retten ikke kan ændre afgørelsen. Boligretten er ikke bundet af nævnets forhåndsgodkendelse af lejen ved en efterfølgende sag om lejens størrelse. Det er måske ikke særligt sandsynligt, at boligretten vil ændre lejen, men det kan ikke udelukkes.

Parterne i en forhåndsgodkendelsessag i huslejenævnet er udlejer og huslejenævnet. Hvis udlejer er af den opfattelse, at den leje, som nævnet når frem til, er for lav, så kan udlejer indbringe afgørelsen for boligretten. Det er huslejenævnet, som skal stævnes i en sådan sag. Selvom huslejenævnet måtte få medhold, vil huslejenævnet formentlig ikke få tillagt sagsomkostninger. Det skal der også tages hensyn til ved vurderingen af de øgede udgifter for kommunerne i forbindelse med de foreslåede bestemmelser.



## Husleje- og beboerklagenævnsforeningen

Vores konklusion vedrørende dette punkt er derfor, at intentionerne i de foreslåede bestemmelser er gode, men det skal hænge bedre sammen økonomisk for kommunerne.

Med venlig hilsen

P. f. v.

Marianne Dons

Hans Henrik Edlund

Den første del af lovforslaget, der omhandler lejelovens § 5 er uskøn, når man henviser til en tidligere gældende lov. Det er i øvrigt en uskik, at man kun kan se, hvad der er undtaget fra loven ved at slå op i andre lovtekster. Bemærkningerne burde desuden i hovedtræk skitsere de retlige konsekvenser af hhv. den ene og den anden ordning.

Henset til de talrige forsøg, der på det mere grå udlejningsmarked gøres for at få udlejninger af boliger til selskaber m.v. omfattet af erhvervslejerreglerne – eller i hvert fald at bilde lejerner det ind – så må det undre, at en regering sammensat af partier, der alle har betragtet beskyttelse af lejere som lejelovens fornemste funktion, vil foretage en sådan udvanding.

Forslaget til ny § 59d er umiddelbart yderst tiltalende og kunne minde om andre ordninger med bindende forhåndsbesked f.eks. inden for skattelovgivningen. Der er imidlertid den betydelige forskel, at bindende forhåndsbesked indenfor skatteområdet vedrører en potentiel tvist mellem myndighed og borger, medens en tvist om huslejens størrelse vedrører en tvist mellem 2 borgere. At afgøre en sådan konflikt på forhånd uden at følge grundsætningen om audi alterem partem er næppe fornuftigt.

Når bemærkningerne desuden antager, at en forhåndsafgørelse vil være bindende for domstolene, så går man ganske langt i retning af at tilsidesætte domstolenes prøvelsesret i henhold til grundloven. Hertil kommer at en sådan afgørelse kun kan være bindende, i det omfang faktum er korrekt oplyst, og at lejemålets stand er uændret. Såfremt lejeren kan godtgøre selv en mindre forskel mellem beskrivelsen af lejemålet i den bindende forhåndsbesked og den reelle stand, så vil afgørelsen skulle tages op til fornyet vurdering. Forskellen i lejeniveau vil typisk være begrænset, men det vil føles meget mærkeligt for udlejer, dersom en bindende forhåndsbesked alligevel ikke er det, navnlig når henses til den voldsomme forskel i gebyrer for forhåndsbesked og klager. Spørgsmålet kunne formentlig afhjælpes, dersom konsekvensen af den bindende forhåndsbesked ikke var helt så vidtrækkende, men så bliver ordningen naturligvis også mindre attraktiv.

Nogen reel grund til at loven kun skal omfatte personer, der kun udlejer en enkelt bolig, ses ikke at foreligge. For så vidt angår boligreguleringsloven § 39, stk. 1, 4. punktum kan det næppe være noget synderligt problem at angive begge beløb i aktuelt niveau.

Den væsentligste indvending mod de foreslåede regler må imidlertid være, at der blot er tale om symptombehandling. Bemærkningerne er påfaldende tavse om årsagen til, at der opstår et tilsyneladende behov for denne type regel. Det var nok mere rimeligt at forsøge at ændre boligreguleringen, så der ikke blev de store forskelle mellem den ønskede leje og den lovlige.

Også forslaget til ny § 106 rummer principielle spørgsmål om myndigheders kompetence. Kommunerne har indstillingsret til posten som formand og udvælger de øvrige medlemmer af nævnene. Under sådanne omstændigheder bør nævnene som udgangspunkt ikke skulle behandle sager med kommunen som part, idet der er åbenlys risiko for, at nævnets holdning vil være påvirket af et ønske om genudnævnelse.

Loven indfører en triage mellem boliger, der i acceptabel stand, de kondemnable og så en ny mellemkategori, der skal bedømmes udelukkende på grundlag af besigtigelse udefra. Som juridisk sagkyndig i Københavns Boligkommission (det bemærkes, at jeg ikke udtaler mig på kommissionens vegne) må jeg tillade mig at bemærke, at definitionen af de omfattede mangler, nemlig manglen, såfremt vedligeholdelsen ikke udføres, vil medføre, at bygningsdelens funktion vil svinge med den virkning, at bygningen nedbrydes” er ganske vidtgående og kommer temmelig tæt på karakteren K2 i tilstandsrapporter. Det kan næppe være hensigten og strider da også til dels mod bemærkningerne til de enkelte bestemmelser. Det er navnlig spørgsmålet om tidshorisonten og omfanget af nedbrydning af andre bygningsdele, der er af betydning. Omvendt er de alvorligste af de beskrevne skader sådan, at de i København formentlig ville medføre kondemnering med deraf følgende rettigheder til bl.a. genhusning af lejeren. For så vidt angår udenomsarealer, så vil de, når der er tale om parcelhuse, typisk skulle vedligeholdes af lejeren. Konsekvenserne heraf ses ikke drøftet i bemærkningerne.

Det fremgår ikke af bemærkningerne om man fra ministeriets side har overvejet, om borgere med bopæl i dårlige ejendomme vil have et retskrav på, at kommunen rejser sag på deres vegne. I givet fald vil sagsmængden kunne blive en ikke helt ringe belastning for visse kommuner.

Ej heller på dette område synes ministeriet at have gjort sig nærmere overvejelser af årsagen til problemernes opståen. Det synes ellers oplagt, at tilstedeværelsen af alternative boliger af bedre kvalitet ville drive de pågældende udlejere ud af markedet, og at dette formentlig ville kunne være en langt bedre løsning. Man burde måske også overveje, om der er særlige grunde til at beboerne vælger at bo i lejeboliger frem for i andre boligtyper.

Med venlig hilsen

Jens Frederik Hansen  
Cand. jur., Diploma of Legal Studies

Bispebjerg Torv 10A  
2400 København NV  
+45 20 999 681

[mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk)

kopi til [mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk) og [lag@mbbl.dk](mailto:lag@mbbl.dk)

**Høring af udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævnene, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger m.v.)**

KL har den 2. november 2012 modtaget ovennævnte høring.

Lovforslaget opererer med 4 hovedemner:

- Der gives mulighed for kommunal indbringelse af sager om vedligeholdelsesmangler i udlejningsejendomme for huslejenævnene. Muligheden vedrører de boliger, der ikke kan kondemneres efter byfornyelsesloven, men hvor der er væsentlige vedligeholdelsesmangler
- Der gives mulighed for at udvide den frakendelsesordning, der kendes i lejeloven, så udlejere der mere end 3 gange udlejer lokaler, som efter byggeloven ikke kan betragtes som beboelse, kan frakendes retten til at udleje
- Der gives mulighed for, at udlejere af enkeltstående lejemål mod betaling kan få forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger
- Det præciseres, at udlejning af almene boliger til et selskab er omfattet af erhvervslejeloven.

KLs sekretariat har i den forbindelse følgende bemærkninger:

*Kommunal indbringelse af sager om vedligeholdelsesmangler for huslejenævnene.*

Den 23. november 2012

Jnr 10.02.12 K04  
en 21. november 2012

Jnr 10.02.12 K04  
Sagsid 000246940

Ref AKP  
akp@kl.dk  
Dir 3370

Weidekampsgade 10  
Postboks 3370  
2300 København S

Tlf 3370 3370  
Fax 3370 3371

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

1/3

KLs sekretariat støtter, at der arbejdes med at tilvejebringe supplerende redskaber til kommunerne for at håndtere spekulative boligejere og deres metoder.

Kommunerne har erfaring med, at de sager, vi her taler om, er vanskelige at håndtere, og det vil de fortsat være, selvom der med lovforslaget gives et supplerende redskab til at håndtere sagerne. KLs sekretariat finder, at bestemmelsen vil medføre øgede administrative og økonomiske. Der vil således være en klar forventning til kommunerne om, at de gør brug af muligheden for at sagerne indbringes for huslejenævnet og evt. at føre sagerne videre til boligretten.

#### *Udlejere, der udlejer boliger, som ikke kan betragtes som beboelse efter byggeloven kan fratages mulighed for at leje ud*

De boligejere, som bestemmelsen søges rettet mod, kan operere i flere kommuner og i flere retskredse. KLs sekretariat kan ikke umiddelbart se hvor den enkelte kommune skal få overblik over tidligere sager om udleje af lokaler til beboelse, som ikke lovligt må bebos, og som den enkelte boligejer/udlejer er idømt bødestraf efter byggeloven for. Dette manglende overblik svækker virkningen af den nye bestemmelse.

Endvidere svækkes bestemmelsen evne til at gøre noget ved problemet eftersom det reelt er urealistisk, at udlejer bliver dømt tre gange på to år, da sagerne ofte trækker ud. Det bør i forhold til sidstnævnte overvejes, om forslaget skal følges op af at ændre forældelsesfristen på to år.

#### *Muligheden for at forhåndsgodkende lejens størrelse*

Det er relevant at indføre muligheden om forhåndsgodkendelse af lejens størrelse. Lovforslaget lægger op til, at muligheden kun skal gælde for de udlejere, der har én og ikke flere udlejningsboliger, og mod betaling for huslejenævnets behandling af sagen af ejeren af udlejningsejendommen. Umiddelbart ser det ud til, at den samme vurdering i huslejenævnene kan opnås uden at ejeren skal betale omkostningerne til huslejenævnet, såfremt udlejer får en lejer til at indbringe sagen. Blandt andet derfor vurderes den nye regel at få begrænset virkning.

#### *Øvrige bemærkninger*

Helt uafhængig af det nu foreslåede, forekommer det (fortsat) ikke logisk, at der med hensyn til en reguleret kommune og en ureguleret kommune er forskel på huslejenævnets kompetence omkring pligten til at iværksætte udbedring af mangler. Hvorfor bringes princippet i Boligreguleringslovens § 23, stk. 3 ikke til at gælde i en ikke reguleret kommune? Det kan vel formodes, at mange af de boliger der har de største vedligeholdelsesmangler ligger i uregulerede kommuner.

Der tages forbehold for eventuelle bemærkninger, der måtte fremkomme i forbindelse med en politisk behandling i KL samt i forbindelse med en høring af lovforslagets økonomiske konsekvenser.

Med venlig hilsen

Anni Kær Pedersen



## KØBENHAVNS KOMMUNE

Københavns Borgerservice

Sekretariat og nævn

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

13-11-2012

Sagsnummer  
2012-168869 /

Dokumentnummer  
2012-909288

Høringssvar vedr. forhåndsgodkendelse af lejen

---

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i mail af 2. november 2012 bedt Københavns Kommune om at komme med bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om leje af almene boliger og lov om almene boliger (Kommunal indbringelse af sager for huslejenævne, udvidelse af frakendelsesordningen, forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og udlejning af almene boliger m.v.)

Københavns Kommune (Københavns Borgerservice – De Københavnske Huslejenævn) har alene bemærkninger til de foreslåede bestemmelser om forhåndsgodkendelse af lejen for ejerlejligheder og andelslejligheder. Lovforslagets § 1, nr. 2 og § 2, nr. 1.

Københavns Kommune kan tilslutte sig baggrunden for forslaget fremsættelse, men finder ikke at den foreslåede økonomiske kompensation modsvarer den faktiske udgift, som vil blive pålagt kommunen.

### **Ad § 1, nr. 2 – ny lejelovs § 59 D, § 2, nr. 1 – ny lejelovs § 25 d og § 2, nr. 2 - betalingen**

I bemærkningerne er der lagt vægt på, at ordningen skal være med fuld brugerbetaling. Dette er anført i bemærkningerne følgende steder:

- Punkt 1. ”Som led i ordningen foreslås, at forhåndsgodkendelsen fuldt ud betales af brugeren”.
- Punkt 2.3.2. ”Det foreslås samtidig, at ordningen finansieres ved fuld brugerbetaling for at undgå konkurrenceforvridning”.

#### **Fællessekretariatet for Huslejenævne**

Personlig henvendelse:  
Receptionen  
Nyropsgade 1  
1602 København V

Telefontid:  
mandag - fredag kl. 10-14  
onsdag lukket

Skriftlig henvendelse:  
Postboks 493  
1506 København V

E-mail:  
husleje@okf.kk.dk

Telefon: 3366 6200

Bankkonto:

- Punkt 3.3.” *Det vil dog ikke medføre kommunale merudgifter, fordi der indføres fuld brugerbetaling*”.

Prisen pr. sag er ifølge bemærkningernes § 2, nr. 2, fastsat til 3.000 kr. Det følger af punkt 3.3 i bemærkningerne, at denne pris er fastsat med udgangspunktet i, at prisen for behandling af en sag i huslejenævnet er 4.000 kr. Der kalkuleres dog samtidig med, at der vil ske et mindre fald i antallet af sager om lejens størrelse, der indbringes for huslejenævnene af lejerne. Det mindre sagsantal er ”med betydelig usikkerhed” skønnet til at være 200 færre sager årligt á 4.000 kr. pr. sag, hvilket er opgjort til en samlet besparelse for kommunerne på landsplan på 0,8 mio. kr.

Faldet i sagsantallet begrundes med, at huslejefastsættelsen ikke efterfølgende kan indbringes for nævnet af lejerne.

Det er Københavns Kommunes vurdering, at denne forudsætning er uholdbar. Dette begrundes i følgende forhold:

Når den lejlighed, som udlejer har fået forhåndsgodkendelse til, lejes ud, kan den ny lejer på samme måde som tidligere indbringe spørgsmålet om lejefastsættelsen for nævnet. Lejernes reststilling ændres ikke ved de foreslåede lovbestemmelser.

Huslejenævnet skal træffe en afgørelse i sagen, men vil ved uændrede forhold være bundet af den forhåndsgodkendte leje. Hvis forhåndsgodkendelsen er af ældre dato, vil nævnet formentlig skulle besigtige igen for at konstatere, om der er uændrede forhold. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at det lejedes værdi ikke en statisk størrelse.

Når udlejer har fået forhåndsgodkendt en husleje, er der ikke noget krav om, at udlejer skal udleje til denne leje. Når udlejer har fået vurderet sin udlejningsrisiko, kan udlejer vælge alligevel at udleje til en

højere leje. Ved udlejning af ejerlejligheder og andelslejligheder er der ingen regler i lejelovgivningen om, hvad lejen skal være ved udlejningen. Lejen kan dog nedsættes, hvis den væsentligt overstiger det lejes værdi.

Endelig er det i dag kun ca. 10 % af udlejningerne, som af lejerne indbringes for huslejenævnene i København. Det er langt fra sikkert, at det er en del af de samme 10 % af udlejerne, som vælger at ansøge om en forhåndsgodkendelse af lejen.

En stor gruppe, som vil være glad for den nye mulighed, er forældre-køberne. I dag indbringes disse sager meget sjældent. Det er forældre-køberne, som vi i huslejenævnene får flest henvendelser fra. Forældre-køberne kan bruge forhåndsgodkendelsen til at vurdere økonomien af købet, til oplysning til SKAT og til muligheden for boligstøtte. Det vil øge mængden af disse sager væsentligt.

Der er tale om omkostningstunge sager, der i alle tilfælde kræver, at nævnsmedlemmerne besigtiger det lejemål, som skal vurderes.

På denne baggrund vurderer Københavns Kommune, at det vil påføre kommunen væsentlige ekstraomkostninger, hvis prisen pr. sag ikke sættes til den faktiske udgift, som er mindst 4.000 kr.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at Københavns Kommune vurderer, at den faktiske pris for behandling af en sag i huslejenævnet skønnes reelt at ligge noget højere end 4.000 kr. I år 2000 blev prisen på en sag i huslejenævnet af Ministeriet sat til 3.200 kr. Hvis dette løb pris- og lønfremskrives til 2012 niveau svarer det til en udgift på ca. 4.600 kr.



**Ad bemærkningerne punkt 2.3.2. og partsbegrebet i forhåndsgodkendelsessagerne.**

Det fremgår af bemærkningerne, at ”en forhåndsgodkendelse er bindende og kan derfor ikke ved en senere sag imellem ejerne og den kommende lejer ændres, hverken af huslejenævnet eller af retten”.

Det er korrekt, at afgørelsen ikke kan ændres af huslejenævnet ved uændrede forhold og formentlig heller ikke af Ankenævnet, men det er ikke korrekt, når det fremgår, at retten ikke kan ændre afgørelsen. Boligretten er ikke bundet af nævnets forhåndsgodkendelse af lejen ved en efterfølgende sag om lejens størrelse. Det kan således ikke udelukkes, at Boligretten vil sætte lejen lavere.

Parterne i en forhåndsgodkendelsessag i huslejenævnet er udlejer og huslejenævnet. Hvis udlejer er af den opfattelse, at den leje, som nævnet når frem til, er for lav, så kan udlejer indbringe afgørelsen for Boligretten. Det er huslejenævnet, som skal stævnes i en sådan sag. Selvom huslejenævnet måtte få medhold, vil huslejenævnet formentlig ikke få tillagt sagsomkostninger. Der vil med de foreslåede bestemmelser således være en risiko for, at kommunen pålægges øgede udgifter i form af sagsomkostninger.

Med venlig hilsen

Thomas Jakobsen  
Københavns Borgerservice, direktør

---

**Til:** By, Bolig og Landdistrikter, Martin Preisler Knudsen (Sagsbehandler, Boliglovgivning), Lars Gerstrøm (Sagsbehandler, Boliglovgivning)  
**Fra:** Louise Faber [faber@law.aau.dk]  
**Emne:** Vedr. j. nr. 2012-2417  
**Sendt:** 20-11-2012 11:33:26  
**Bilag:** image001.png

---

Kære Lars Gerstrøm

I dag fremsendes per post mine artikler:

**Fremlejetagerens retssikkerhed**

fra antologien: Retssikkerhed i konkurrence med andre hensyn, Djøf 2012 (ISBN 978-87-574-2839-1)  
og

**Hvem er stråmanden**

fra festskrift til Erik Werlauff, Djøf, 2012 (ISBN 978-87-574-2674-8)

Begge artikler vedrører fremleje og fremlejetagerens retsstilling og indeholder betragtninger, der er relevante i forhold til lov om ændring af lov om leje, som sendt i høring under j. nr. 2012-2417.

Navnlig artiklen "Hvem er stråmanden" behandler den seneste ændring af lejelovens § 1, stk. 1, hvor ordene: "*uanset om lejerens er en person eller en virksomhed mv. (juridisk person)*" blev indsat.

Ifølge forarbejderne var dette, for at "*forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde. Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse.*"

Ændringen medførte, at boliger omfattet af lejeloven, der udlejes til "virksomheder m.v. (juridisk person)" med henblik på videreudlejning til beboelse, er omfattet af lejelovens anvendelsesområde og ikke som hidtil af erhvervslejelovens anvendelsesområde. Jeg kritiserer ændringen i artiklen, da ændringen er forbundet med en del fortolkningstvív, og da lejeloven er møntet på beskyttelse af den lejer, der selv bor i det lejede. Lejeloven er dermed ikke velegnet til at regulere den situation, hvor lejemålet skal videreudlejes af lejerens.

Ændringen af anvendelsesområdet for lejelovens § 1 harmonerer ikke med den nu foreslåede ændring af lov om leje af almene boliger (LAB). Ifølge udkastets § 3, skal der indsættes et stk. 5 i LAB § 1, hvorefter "*Udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.*" Den situation, der skal være omfattet af lejeloven, jf. lejelovens § 1, stk. 1, skal tilsyneladende reguleres af erhvervslejeloven, hvis den tilsvarende situation opstår i et lejemål omfattet af LAB.

To helt ens situationer vil herefter blive reguleret af to forskellige lovgivninger:

Retsforholdet mellem henholdsvis den almene boligorganisation og lejerens, der skal videreudleje, reguleres efter erhvervslejeloven, jf. ændringsforslaget og dermed et andet regelsæt end det tilsvarende retsforhold mellem den private ejendomsejer og lejerens, der skal videreudleje, der reguleres af lejeloven, jf. lejelovens § 1, stk. 1.

Begge retsforhold, bør reguleres af samme lovgivning – enten lejeloven eller erhvervslejeloven.

Ændringsforslaget aktualiserer derfor overvejelser om, hvilket regelsæt der bør regulere situationen. Jeg er enig i, at det som foreslået i nærværende udkast er mest hensigtsmæssigt, at retsforholdet reguleres af erhvervslejeloven, men det bør være ens uanset om det lejemål, der videreudlejes, i første omgang er omfattet af lejeloven eller lov om leje af almene boliger.

Ændringsforslaget og de tanker, der ligger bag, synliggør derfor behovet for helt at genoverveje ændringen af lejelovens § 1, stk. 1, og måske endda helt at retænke reguleringen af leje med henblik på videreudlejning. I den henseende vil jeg tillade mig at henvise til mine betragtninger i artiklen: Fremlejetagers retssikkerhed, hvoraf det fremgår, at der forsat er betydelige problemstillinger forbundet med fremleje, som der af retssikkerhedsmæssige årsager tages højde for.

Med venlig hilsen

Louise Faber



---

Skole- og studieleder  
Den Juridiske Skole  
**Lektor, ph.d. Louise Faber**

Aalborg Universitet  
Juridisk Institut  
Niels Jernes vej 6b  
9220 Aalborg Øst

Direkte: 9940 8251  
Mobil: 2334 3651  
faber@law.aau.dk

---