
Til: By, Bolig og Landdistrikter (mbbl@mbbl.dk)
Cc: Lars Gerstrøm (lag@mbbl.dk)
Fra: Anders Clausen, GI (ac@gi.dk)
Titel: J.nr. 2013-2665- Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen
Sendt: 10-10-2014 14:09:37

J.nr. 2013-2665

GI har følgende bemærkninger til udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen:

Ad § 1, nr. 10

Af det foreslåede § 19, stk. 3 i lejeloven fremgår: "Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi," Af forarbejderne til den gældende § 22, stk. 3 i boligreguleringsloven fremgår, at lejenedsættelsen kun gælder for de lejere, der retter henvendelse til nævnet efter fristens udløb, selv om der står "samtidig" i lovteksten. Dette er ikke gentaget i bemærkningerne i udkastet. Betyder det, at lejerne er berettiget til at betale den nedsatte leje i henhold til huslejenævnets afgørelse, hvis huslejenævnet har truffet afgørelse om påbud og lejenedslag ved fristens udløb i én og samme afgørelse?

Ad § 1, nr. 65 og nr. 67

Efter den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 113 a, stk. 3, nr. 6, skal udlejeren også kunne frakendes retten til at administrere ejendomme med udlejede beboelseslejligheder, hvis denne inden for en periode på 2 år både er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6 og ikke har efterlevet én eller flere endelige huslejenævnsafgørelser. Efter det foreslåede stk. 4, 3. pkt., indberetter lejeren til Grundejernes Investeringsfond oplysning om, at ejeren er idømt bøde- eller fængselsstraf i medfør af § 6. Hvordan bliver lejeren informeret om, at denne skal henvende sig til Grundejernes Investeringsfond, hvis udlejeren bliver idømt bøde- eller fængselsstraf efter § 6?

Ad § 5, stk. 2, 2. sidste punktum

Efter den foreslåede bestemmelse, skal lejen nedsættes, når saldoen på kontoen er udbetalt eller udlignet. Er der en sondring mellem anvendelse af "udbetalt", og "udlignet", og i givet fald er det en tilsigtet sondring?

Ad § 2, nr. 21

Efter det foreslåede § 18, stk. 5 i boligreguleringsloven, skal udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet af § 18 b, udarbejde et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne, fordelt på de enkelte arbejder eller kategorier af arbejder. Udlejeren skal indsende årsregnskabet til Grundejernes Investeringsfond.

En præcisering af de ejendomme, som er omfattet af bestemmelsen, og hvordan den praktiske implementering i øvrigt skal finde sted, vil være hensigtsmæssigt.

Ad § 2, nr. 38

I det foreslåede § 60, stk. 1, 1. pkt. i boligreguleringsloven er boligreguleringslovens § 22, stk. 3 ændret til lejelovens § 19, stk. 3, som følge af at huslejenævnet skal kunne pålægge udførelse af vedligeholdelsesarbejder på alle private udlejningsejendomme i landet. I boligreguleringslovens § 60, stk. 1, 1. pkt., henvises dog stadig til boligreguleringslovens § 27, stk. 6, og til § 27 a, stk. 2. Er det hensigten også at overføre disse bestemmelser til lejeloven, således at huslejenævnet ligeledes kan pålægge arbejder ifølge disse bestemmelser for alle ejendomme? Vil det i så fald først ske ved en senere ændring af lejelovgivningen?

Ad § 2, nr. 36

Ifølge det foreslåede § 39, stk. 2 i boligreguleringsloven skal udlejeren betale et beløb på 2.080 kr. til huslejenævnets udgifter til sagens behandling, hvis udlejeren taber sagen i nævnet. Gælder denne ændring også i tvister mellem ejeren og Grundejernes Investeringsfond, jf. boligreguleringslovens § 22 f?

Venlig hilsen

Anders Clausen
Advokat, Konto

Direkte 82 32 23 20
Mobil 21 69 30 80



Grundejernes Investeringsfond · Ny Kongensgade 15 · 1472 København K · Tlf. 82 32 23 00 · gi.dk · ejendomsviden.dk



I Grundejernes Investeringsråds arbejde vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån, og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.





10. oktober 2014

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt 4

1117 København K

Att. Lars Gerstrøm, jf. jeres j.nr. 2013-2665

mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Bemærkninger til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Vi har modtaget udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen i høring den 16. september 2014. Udkastet giver anledning til en enkelt bemærkning til lovforslagets pkt. 39.

I udmeldingerne omkring aftalen om en forenkling og modernisering af lejeloven var der fokus på, at reglerne skulle blive mere gennemskuelige i forbindelse med huslejenævnets afgørelser.

Det fremgår imidlertid ikke af § 59a, hvordan denne gennemsigtighed skal opnås. Vi foreslår derfor, at en formulering som under pkt. 21 (§18, stk. 3): "Ministeren for by, bolig og landdistriktet fastsætter nærmere regler om ..." fulgt af f.eks. "offentliggørelse af huslejenævnets afgørelser" sættes ind i § 59a. Det vil kunne medvirke til at sikre øget gennemsigtighed på området.

Med venlig hilsen

Marie Lund Bendtsen

mbbl@mbbl.dk

Kopi til lag@mbbl.dk

Jeres ref.

Vores ref.

Dato:

13. oktober 2014

istas bemærkninger til "udkast til lovforslag til ændringer af lejeloven". Jeres journalnummer 2013-2665.

ista har følgende bemærkninger:

- **§ 37 stk. 3 (nuværende § 36 stk. 2)** ændringer vedrørende energimærkning. ista ser det som en klar forbedring, at det bliver præciseret, hvorledes udgiften til energimærkning skal fordeles.

Set fra istas synspunkt, vil en yderligere præcisering af retningslinjerne for rentetilskrivelsen i lejeloven i forhold til udgiften vedrørende energimærkning være vigtigt, således at eventuel tvivl til rentetilskrivelsen, bliver minimeret fra lejerens side.

- **§ 38 (nuværende § 40)** Ændringer vedrørende påføring af endelig afregningsdato på opgørelsen. Overordnet igen et positivt tiltag, at datoen først skal noteres efter 4 måneders fristen.

ista så gerne, at det bliver lempet yderligere, således at et regnskab ikke er ugyldigt, hvis datoen mangler på opgørelsen, hvis det kan dokumenteres, at regnskabet er sendt rettidigt, **også efter 4 måneders fristen.**

Udlejer vil i dag ved en "glemt" påføring af dato for endelig afregning, miste retten til efterbetalinger, på trods af regnskabet er sendt rettidigt, og udlejer kan dokumentere, at regnskabet er sendt rettidigt. Udlejer mister således kravet til efterbetaling, på trods af at udlejer ikke har handlet i ond tro og heller ikke er årsagen til den sene levering. Det sker ofte, at de kollektive forsyningsselskaber foretager den endelig afregning sent. Det kan også ske at firmaerne, som udarbejder regnskabet, leverer sent til udlejer, hvor udlejer så får leveret sent, men rettidigt til lejerne.

- **§ 43 (nuværende § 46 I)** Ændring af frister for levering af vandregnskaber. ista ser ensretningen af leveringsfristerne for varme-, køle- og vandregnskaber som en positiv forbedring.
- **§ 45 c (nuværende § 43)** Ved fejlagtig udgiftsfordeling mellem lejerne, skal udlejeren snarest rette fejlen.

Praksis i dag fungerer således, at der ofte bliver korrigeret enkelte opgørelser, når der er sket fordelingsfejl. Udgiften eller godtgørelsen bliver efterfølgende overført til

næste regnskabsår. Dette er en almindelig kendt praksis i forbindelse med forbrugsregnskaber. Det er således ikke nødvendigt at udarbejde et helt nyt forbrugsregnskab. Der bliver maksimalt overført 10 % af udgiften.

ista mener derfor at lejeloven bør ændres, så det er muligt at overføre maksimalt 10 % af udgiften ved fordelingsfejl, som det er med en glemt udgiftspost.

Skulle der være spørgsmål til vores bemærkninger til ændring af lejeloven, er I meget velkomne til at kontakte mig på telefonnummer 77 32 33 81 eller mail: lars.nielsen@ista.dk.

Med venlig hilsen
ista Danmark A/S



Lars Nielsen

Udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen (j. nr. 2013-2665)

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen takker Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter for lejligheden til at kommentere høringsmaterialet vedrørende udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Bygherreforeningen er overordnet kritisk over for indholdet i de foreslåede ændringer i lovforslaget og mener ikke, at de lever op til ambitionerne om forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Der er ellers gode samfundsøkonomiske grunde til at gennemføre en revision af lovgivningen på området, som kan skabe et mere velfungerende marked for lejeboliger med færre konflikter. I nedenstående har vi lagt vægt på det generelle og principielle i lovforslaget – med udgangspunkt i bemærkningerne hertil.

Bygherreforeningen bifalder i høj grad intentionerne om at forenkle og modernisere, herunder at sammenlægge de to love, men mener samtidigt, at det må ske via en reel forenkling af de komplekse regler, hvilket blandt andet indebærer at:

- Der undlades tilføjelse af nye ordninger, der komplicerer aftaleforholdet mellem udlejer og lejer yderligere, og medfører nye administrative byrder for begge parter
- Lovteksten og bemærkningerne hertil formuleres og evt. udbygges, således at fortolkningsmuligheder minimeres
- Retstilstanden dermed er klar, og at forholdet mellem udlejer og lejer er balanceret og gennemskueligt for begge parter

Bygherreforeningen ønsker desuden en lovændring, der sikrer at:

- Huslejenævnsafgørelser gøres mere ensartede i kvalitet og gennemskuelighed
- Der gennemføres en evaluering af lovsættet efter to år med fokus på effekter og retsvirkninger.

Bygherreforeningen må dog i forhold til lovforslaget påpege at:

- Der savnes konkrete og eksplicite definitioner af istandsættelses- og vedligeholdelsesbegreberne – eksempelvis gennem illustrative eksempler
- Eventuelt bortfald af udlejers muligheder for nyistandsættelser vil med stor sikkerhed medføre forringelser af bygnings- og boligstandard. Det giver ikke mening at differentiere restriktivt i forhold til normalistandsættelsesbegrebet,

Side 1

13. oktober 2014

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

som det kendes fra den almene sektor. Tværtimod giver det mening at kunne imødekomme lejernes ønsker til niveau for istandsættelse af boligerne.

- De påtænkte ind- og fraflytningsrapporter bør være ensartede i opbygning og indhold – eventuelt ved at fastlægge minimumskrav hertil i særlige formularer (fortrykte/digitale) eller ved udvidelse af de formelle lejekontrakter med de nødvendige informationer om status ved ind- og fraflytning
- Der bør tilstræbes en ensartethed i praksis og formalia omkring ind- og fraflytningsrapporter mellem den private og almene udlejningssektor, for at sikre en ensartet retsvirkning for begge parter. Der bør ikke være urimelige sanktioner i forbindelse med rene formalia. Og det må bemærkes i den forbindelse, at boliglejere ikke er opdelt, men netop gerne skulle kunne agere frit på et samlet og gennemskueligt marked, fx når de skifter bolig på tværs af de to sektorer.
- Indførelsen af en rullende 10-års vedligeholdelsesplan må i givet fald ske på et bedre oplyst og udredt grundlag, idet der ikke i dag findes brugbare erfaringer, hvor sådanne planer er i anvendelse og effektive i forhold til at regulere udlejningsejendommens generelle tilstand. Der findes allerede digitale systemer hertil (fx GI's Planlæg Vedligehold), men som kun i meget begrænset omfang finder anvendelse, hvilket skyldes erkendelsen af, at opfølgning på sådanne planer er tungt og omkostningskrævende – snarere end fraværet af krav om at planerne skal foreligge. Det er samtidigt uklart, hvorledes udgifter til disse planer og deres opfølgning i tilfælde af krav herom vil kunne pålignes huslejen som en driftsudgift og dermed den omkostningsbestemte beregning.
- Der i revision af regelsættet i lejelovens kap. VII sikres bestemmelser, der entydigt tager højde for udlejers muligheder for leverance og afregning af energiforsyning til de enkelte lejemål, således at lejelovgivningen ikke bliver en barriere for den fremtidige omstilling af energiforsyningen, herunder etablering af bygningsintegrerede, vedvarende energiforsyningsanlæg.

Afslutningsvis er Bygherreforeningen stærkt tvivlende overfor at:

- Indførelse af en frivillig 2-årig brug af nettoprisindekseret husleje fastsættelse vil finde anvendelse, når der samtidigt henses til de undtagelser og formkrav, der indrammer muligheden, idet der i forslaget ingenlunde er tale om en forenkling.

Bygherreforeningen står i øvrigt til rådighed for uddybning af ovenstående.

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

Telefax 33 93 40
Postgiro 16 93 3
www.bosam.dk



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

Fremsendes via e-mail mbbl@mbbl.dk,
cc. lag@mbbl.dk

Den 13. oktober 2014

Høringsvar vedrørende udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen – ministeriets sagsnr. 2013-2665.

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter har i brev af 16. september 2014 sendt et udkast til lovforslag om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen til høring. Med lovforslaget sker der efter ministeriets opfattelse en udmøntning af aftalen af 11. juni 2014 mellem regeringen og V, DF, SF og EL om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslaget efter BOSAMs vurdering på ingen måde leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven.

Det er værd at notere sig, at både udlejer- og lejerorganisationer har udtrykt utilfredshed med det forlig mellem partierne, der blev præsenteret den 11. juni 2014. Danmarks Lejerforeninger, BOSAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere har i et fælles brev påpeget over for politikerne, at de påtænkte nye regler vil skabe unødigt usikkerhed i retstilstanden og koste både lejere og udlejere tid og penge.

De fire organisationer har i det fælles brev til ministeren for by, bolig og landdistrikter oplyst, at de er enige om, at forligets forslag til ændringer af lejelovgivningen, både enkeltvist og samlet, komplicerer lovgivningen unødigt og ikke giver reelle forenklinger, der kan berettige den store

retsusikkerhed, der vil opstå. Organisationerne tilkendegav, at de var enige om, at det politiske forlig om en ”forenkling og modernisering” af lejelovgivningen, der blev indgået den 11. juni, ikke bør resultere i et lovforslag, der ændrer lejelovgivningen.

Det var organisationernes opfattelse, at den øgede retsusikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid. Det var også organisationernes opfattelse, at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere tilkendegav yderligere, at de fortsat er loyale over for det mellem organisationerne opnåede forhandlingsresultat og over for målet om at forenkle lejelovgivningen, til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.

BOSAM står fortsat bag synspunkterne i det omtalte brev fra organisationerne til ministeren.

Lovforslaget er blevet til i stor hast, hvorfor der er mange løse ender, selvmodsigelser og nye principper, der introduceres, men ikke beskrives nærmere. Samtidig er der i bemærkningerne beskrevet nye regler, der ikke findes hjemmel til i lovforslaget.

BOSAM skal anbefale, at ministeren starter forfra og få sammenskrevet de to gældende love og dermed for alvor forenkle de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligret, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

---oo0oo---

Sammenfatning.

Der sker væsentlige forringelser for beboerdemokratiet, hvis lovforslaget gennemføres. Hvorfor er det et ønske at forringe lejernes demokratiske muligheder for blot at have en vis indflydelse på forholdene i den ejendom, der danner rammen om en stor del af deres liv?

Forslaget om at afskaffe lejelovens § 66 med de konkrete rettigheder for beboerrepræsentationen og erstatte det med en "ulden" og ikke særlig konkret formålsbestemmelse i § 65 om, at udlejeren bør inddrage beboerrepræsentanterne i alle spørgsmål der har væsentlig betydning, er en

klar forringelse af lejernes muligheder for kunne gøre deres indflydelse gældende.

Reglerne, om at beboerrepræsentationen har ret til at udpege en bydende ved licitationer, deltage i byggemøder m.m. og ikke mindst have krav på en gang årligt at gennemgå ejendommen sammen med udlejer, blev indført i 1994. Hvorfor vil man forringe de rettigheder nu 20 år efter?

Selvom reglerne ikke er sanktionerede, har de fleste udlejere fulgt reglerne, og det har betydet meget positivt for samarbejdet og ikke mindst dialogen mellem lejerne og udlejerne.

Det er os helt uforståeligt, at man vil fjerne beboerrepræsentationernes ret til én gang årligt at gennemgå ejendommen sammen med udlejer.

Gennemgangen finder sted som følge af bestemmelsen, og den er stærkt medvirkende til at skabe en positiv dialog og medvirker til at løse mange problemer. Ofte kan lejerne også påpege forhold vedrørende vedligeholdelsen og driften, som udlejer ikke har tænkt på, og det medvirker til at skabe forståelse mellem parterne. Hvorfor vil man fjerne en sådan bestemmelse?

Tilsvarende er det uforståeligt, hvorfor man vil fjerne beboerrepræsentationens ret til at være med til byggemøder. Lejernes dagligdag bliver i høj grad påvirket ved større ombygninger af den ejendom, de bor i, og ved at beboerrepræsentanterne deltager i byggemøderne sammen med udlejer, rådgiver og entreprenør bliver mange problemer løst. Såfremt ikke alle forsøger at stå sammen i større byggeprocesser, vil der blive betydeligt sværere at afhjælpe de problemer, der næsten altid opstår ved større ombygninger. Lejerne bor der, mens arbejderne står på, så hvorfor skal de ikke have indflydelse eller blive hørt ved planlægningen?

BOSAM vurderer, at ændringerne i reglerne om lejeafståttelse for såkaldte småhuse med 1-6 boliger vil medføre drastiske konsekvenser for huslejeniveauet.

I regulerede kommuner drejer det sig om ca. 177.000 lejligheder, der er udlejet efter reglerne om småhuse, og hvor loftet for huslejeafståttelsen fjernes for nye lejeaftaler indgået efter den 1. januar 2015, hvor lovforslaget forventes at træde i kraft.

Hvis lovændringen om lejefastsættelse og lejeregulering gennemføres, kan det få særdeles uheldige og vidtrækkende konsekvenser for boligmarkedet. Fri huslejeafsttelse for lejemaal i småhuse kan forventes at medføre en fordobling af lejeniveauet for størsteparten af disse boliger. Det vil få en en kolossal negativ indflydelse på boligsituationen ikke mindst i de store byer.

1. Obligatorisk indflytningssyn (udkastet til lovforslagets § 1, nr. 5).

Et stort antal tvister ved huslejenævnene udspringer af, at lejlighedens vedligeholdelsesstand ved lejerens indflytning ikke er blevet registreret i fornødent omfang.

En mangelfuld registrering af lejemålets stand ved indflytningen kommer først og fremmest lejereren til skade, idet lejereren har bevisbyrden for lejemålets stand ved indflytning. Påviser udlejereren en mangel ved fraflytning, og kan lejereren ikke løfte bevisbyrden for, at manglen var til stede ved indflytning, påhviler det lejereren at erstatte udgifterne til udbedring af manglen.

Derfor er det prisværdigt med initiativer, der forsøger at løse dette omfattende problem og sikre en bedre beskyttelse af lejereren end i dag.

På trods af lovforslagets gode intentioner, giver lovforslaget dog næppe lejerne en bedre beskyttelse end i dag – tværtimod.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at reglen om indflytningssyn er sanktioneret.

Det kan der imidlertid stilles spørgsmålstegn ved, for selvom udlejereren tilsidesætter reglen om obligatorisk indflytningssyn, så bevarer udlejereren ifølge lovforslaget og bemærkningerne hertil retten til at kræve erstatning på baggrund af lejerens misligholdelse, herunder lejerens utilstrækkelige vedligeholdelse i boperioden.

Udlejereren kan i udgangspunktet alligevel ikke kræve erstatning for andet og mere end det, der skyldes lejerens misligholdelse. Det følger af den beskyttelsespræceptive bestemmelse i lejelovens § 98, stk. 2, 3. pkt., om at lejereren ikke kan pålægges at bringe det lejede i en bedre stand end den, hvori han overtog det lejede, sammenholdt med lovforslaget § 1, nr. 16 og nr. 17 vedrørende lejelovens § 24 om normalstandsættelse ved fraflytning.

Så hvad er egentlig sanktionen for udlejeren ved at overtræde bestemmelsen om indflytningssyn? Umiddelbart ingen.

Udover skriftlighed stilles der heller ikke nærmere krav til udformningen af indflytningsrapporten, og også af den grund forekommer reglen at udgøre et tomt slag i luften.

Nøglen til at løse problemet er efter BOSAMs erfaring oplysning. Oplysning til lejeren om, hvor vigtigt det er at foretage en nøje og detaljeret registrering af lejlighedens vedligeholdelsesstand og eventuelle småskader ved indflytning. Det er også vigtigt at informere lejeren om, at der godt kan være småskader og andre skavanker, som lejeren er rede til at acceptere, men at det under alle omstændigheder er vigtigt, at alt bliver registreret – ikke af hensyn til udlejeren, der indkalder til synet, men først og fremmest for lejeren egen skyld.

I BOSAM er vi overbeviste om, at hvis alle lejere blev informeret tilstrækkeligt om vigtigheden af en detaljeret registrering ved indflytning, så ville problemet med de mange fraflytningssager i vidt omfang være løst.

Derfor er det også særligt uheldigt, at lovforslaget sløjfer det nugældende krav om, at udlejeren skal indkalde beboerrepræsentationen, hvis der foretages et indflytningssyn sammen med lejeren. Beboerrepræsentanten, som ofte har en større erfaring og viden på området, kan i forbindelse med et indflytningssyn informere lejeren om indflytningssynets betydning og det hensigtsmæssige i en detaljeret registrering. Den mulighed for at viderebringe vigtig information forsvinder i praksis med lovforslaget.

Det er i bemærkninger til lovforslaget nævnt, at lejeren selv kan henvende sig til beboerrepræsentationen og anmode om bistand ved indflytningssynet, men det er ingen løsning.

Det er naturligt, at det er udlejeren, der indkalder beboerrepræsentationen, eftersom det er udlejeren, der fastsætter tidspunktet for indflytningssynet, og lejeren på indflytningstidspunktet typisk ikke er i besiddelse af kontaktoplysninger til beboerrepræsentanterne.

Derfor er vurderingen af lovforslaget om indflytningssyn: Det er positivt, at der bliver fastlagt nogle tidsmæssige rammer for, hvordan et indflytningssyn bør afvikles, men i forhold til det erklærede formål i lovmotiverne – at sikre en bedre beskyttelse af lejeren end i dag – så

vurderes lovforslaget om obligatorisk indflytningssyn samlet set at være ét skridt frem og to tilbage.

2. Huslejenævnets kompetence i forhold til vedligeholdelsespåbud (udkastet til lovforslagets § 1, nr. 10 om ændring af lejelovens § 19, stk. 3).

Da udmøntningen af et tilsvarende forslag blev drøftet under forhandlingerne i ministeriet, var de 5 udlejer- og lejerorganisationer enige om¹, at der i lovforslagets bemærkninger skulle tilføjes:

”Ligesom boligreguleringsloven er lejeloven efter sit formål i udgangspunktet en beskyttelseslov til fordel for lejerne.

Den foreslåede ændring indebærer ikke begrænsninger for lejeren til i stedet at rejse krav vedrørende fx forholdsmæssigt afslag, selvafhjælpning for udlejerens regning, erstatning, mv. efter reglerne i lejelovens kapitel III om mangler, hvis udlejerens tilsidesætter sin vedligeholdelsespligt. Sager herom afgøres i udgangspunktet af boligretten som 1. instans.”

Tilsvarende formulering er ikke medtaget i udkastet til lovforslagets bemærkninger, hvilket er uheldigt.

3. Lejefastsættelse og lejeregulering (udkastet til lovforslagets § 1, nr. 33 om ændring af lejelovens § 53, stk. 2).

Ministeren har i udkastet til lovforslaget foreslået, at lejelovens § 53, stk. 2, affattes således:

”Stk. 2. For lejeforhold i ejendomme, som ikke er omfattet af reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, kan det dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerne.”

Lovforslaget får omfattende negative konsekvenser for lejerne i en række sammenhænge som beskrevet nedenfor under pkt. A-C:

¹ Referat af møde i Underudvalget den 19. juni 2012 om lejelovsforenkling (bilag 82), ad pkt. 10.

A. Et stort antal beboelseslejemål kan som en konsekvens af lovforslaget undtages fra lejelovgivningens regler om huslejeloft, hvilket får stor indflydelse på lejens størrelse navnlig i småhuse.

Mens adgangen til at aftale trappeleje-forhøjelse efter den nugældende lejelovs § 53, stk. 2, 2. pkt., er angivet som en undtagelse til stk. 2, 1. pkt., om udtømmende former for lejeregulering, så er lovforslaget om adgangen til at aftale nettoprisindeksregulering i stedet angivet som en undtagelse til lejelovens § 53, stk. 1, der fastslår, at reglerne i lejelovens §§ 47-52 ikke kan fraviges til skade for lejeren.

En aftalt regulering vil som udgangspunkt udtømmende indeholde de udgifter, som parterne på aftaletidspunktet har kunnet forvente. Dette er en naturlig følge af aftalen om regulering. Derfor er udgangspunktet, at lejen ikke kan reguleres på anden vis end den aftalte i hele den aftalte reguleringsperiode, medmindre der er taget et forbehold herom².

Selvom der er aftalt trappelejeregulering efter de nugældende regler, og der ikke er taget forbehold om regulering af lejen efter lejelovens § 49, så kan lejeren kræve lejen nedsat i medfør af § 49, idet lejeren ikke ved aftale kan fraskrive sig retten til at påberåbe sig denne beskyttelsespræceptive bestemmelse i medfør af lejelovens § 53, stk. 1.

Denne beskyttelse for lejeren er i de almindelige bemærkninger til lovforslaget (pkt. 2.7.2.1) betegnet som en ulempe ved de gældende regler.

Muligheden for at kræve lejen nedsat, når lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi, bliver med lovforslaget afskåret, når der er indgået aftale om nettoprisindeksregulering af lejen. En aftale om nettoprisindeksregulering giver som lovforslaget er formuleret netop mulighed for at fravige de almindelige regler for lejefastsættelse på en måde, der stiller lejeren ringere.

Lejeren vil således i medfør af lovforslaget til lejelovens § 53, stk. 2, ikke længere kunne kræve den aftalte leje nedsat efter lejelovens § 49, når der samtidig er aftalt nettoprisregulering af lejen.

Lovforslaget vil få betydelige konsekvenser for lejeniveauet generelt og i særdeleshed for lejeniveauet i såkaldte småhuse med 1-6 boliger,

² Jf. Martin Birk, Aftalt lejeregulering i beboelseslejemål i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret, 2011, side 63.

hvor lejelovgivningens nugældende huslejeloft indebærer, at lejen i udgangspunktet svarer til lejeniveauet i ejendomme med omkostningsbestemt leje.

Særligt om lovforslaget betydning for lejens størrelse i småhuse med 1-6 boliger:

Boligreguleringslovens § 5 gælder ikke for småhuse. Der findes ikke i lejeloven regler svarende til boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og stk. 2, om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse. Efter sammenhængen mellem boligreguleringslovens § 29 c, 1. og 2. pkt., regulerer § 29 c, 2. pkt., heller ikke vilkårene ved lejeaftalens indgåelse, men fastsætter alene den øvre grænse for lejeforhøjelser samt de kriterier, der finder anvendelse, når en lejer i et småhuslejemål rejser krav om lejenedsættelse efter lejelovens § 49³. Det støttes også af lovmotiverne til boligreguleringslovens § 29 c, hvor det fremgår, at både lejereguleringen og lejefastsættelsen for småejendomme ændres, så de omfattes af reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår⁴.

Det fremgår klart af både lovforslagets ordlyd og i bemærkninger hertil, at lovforslagets nye bestemmelse i lejelovens § 53, stk. 2, vil gælde for blandt andet småhuse.

Lejere i småhuse vil således tilsvarende være afskåret fra at kræve den aftalte leje nedsat under henvisning til boligreguleringslovens § 29 c, jf. lejelovens § 49, når der er tilføjet et vilkår om nettoprisindeksregulering i lejeaftalen.

Økonomiske følger virkninger for huslejen i småhuse:

Hvis lovforslaget gennemføres, må det forventes, at stort set alle nye lejeaftaler i småhuse vil blive indgået med et vilkår om nettoprisindeksregulering, og at loftet over huslejen for lejemål i småhuse dermed reelt forsvinder.

³ Dons & Bang, Omkostningsbestemt leje og forbedring, 3. udg., side 276, Grubbe & Edlund, Boliglejeret, 1. udg., side 302 og Jakob Juul-Sandberg, i Festskrift til Dansk Selskab for Boligret – Lejefastsættelse og lejeregulering, 2011, side 120.

⁴ Folketingstidende 1993-94, tillæg A, spalte 7923-24.

De største stigninger i det generelle huslejeniveau vil primært forekomme i de større byer, hvor der er mange lejemål i småhuse, og hvor efterspørgslen efter boliger er størst.

Det er næppe muligt at foretage en præcis beregning af de økonomiske konsekvenser af lovforslagets liberalisering af lejereguleringen for småhuse, men der kan ikke herske rimelig tvivl om, at de økonomiske følgevirkninger vil være massive.

I regulerede kommuner findes i alt ca. 455.000 boliger i private udlejningsejendomme og udlejede ejerlejligheder. Heraf er godt 177.000 boliger eller knap 40 % af samtlige private udlejningsboliger i regulerede kommuner udlejet efter reglerne om småhuse⁵.

I regulerede kommuner fastsættes lejen for private udlejningsboliger i såkaldte småhuse med 1-6 boliger efter bestemmelsen i boligreguleringslovens § 29 c. Det indebærer, at lejen i et småhuslejemål ikke må overstige lejeniveauet for tilsvarende lejemål i større ejendomme, hvor lejen bliver fastsat som omkostningsbestemt leje med tillæg af et beregnet forbedringslejetillæg.

For lejemål, hvor lejen bliver fastsat som omkostningsbestemt leje med tillæg af beregnet forbedringslejetillæg, udgør den gennemsnitlige husleje ca. kr. 590 pr. kvadratmeter årligt^{6 7}.

I de større byer som fx København og Århus, hvor efterspørgslen på boliger er stor, vil huslejeniveauet i langt størsteparten af småhuslejemålene stige med ca. 100 % for nye lejeaftaler indgået efter den 1. januar 2015, hvor lovforslaget forventes at træde i kraft, og loftet for huslejefastsættelsen forsvinder fra lejelovgivningen.

I takt med at lejligheder i de regulerede kommuner fraflyttes og nye lejeaftaler bliver indgået under de nye regler for fri huslejefastsættelse i småhuse, så vil den økonomiske balance mellem udlejere og lejere blive forrykket med et betydeligt milliardbeløb hvert år i udlejernes favør.

⁵ Socialministerens svar af 25. februar 2011 til Folketingets Boligudvalg vedrørende antal boliger i udlejningsejendomme og udlejede ejerlejligheder fordelt efter reguleringsforhold og ejendommens størrelse 2010.

⁶ Beløbet baserer sig på Velfærdsministeriets rapport om anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven, februar 2009, tabel 7, som er beregnet på udtræk fra Velfærdsministeriets huslejeregister primo 2007, og er korrigeret for den almindelige prisudvikling (nettoprisindeks) i perioden 2007-2014.

⁷ Da den omkostningsbestemte leje kun i meget begrænset omfang påvirkes af ejendommens beliggenhed, er der meget små forskelle i det omkostningsbestemte huslejeniveau blandt landets større byer, København, Århus, Odense og Aalborg.

Afledet effekt på lejens størrelse i ejendomme med omkostningsbestemt leje.

Selvom lovforslaget om at sløjfe det nuværende huslejeloft omfatter småhuse og ikke større ejendomme med omkostningsbestemt leje, må det forventes, at det også i et ikke ubetydeligt omfang vil komme til at præge huslejeniveauet i de ejendomme, hvor lejen bliver fastsat som omkostningsbestemt.

Ved at indskyde en mellemmand – såkaldt stråmandsudlejning – kan det etableres et fremlejerforhold mellem mellemmanden som fremlejegiver og beboeren som fremlejetager. Derved kan lejligheden, der ellers ville være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne udlejes efter reglerne for småhuse uden loft over huslejen, når blot der indføres et vilkår om nettoprisregulering af huslejen i fremlejekontrakten.

B. Med lovforslaget om nettoprisindeksregulering af lejen indføres et lejereguleringsprincip, der bringer lejeniveauet ud af trit med den generelle prisudvikling.

Det fremgår af bemærkninger til lovforslaget (punkt 2.7.2.2.), at der med forslaget om indførelse af regulering af lejen efter nettoprisindeks indføres mulighed for at anvende et almindeligt kendt reguleringsprincip, som er i trit med den generelle prisudvikling.

Forudsætningen om en lejeregulering i trit med den generelle prisudvikling vil med temmelig stor sikkerhed ikke blive opfyldt, når resultatet fra Højesteretsdommen UfR 2010.785 H (T:BB 2010.571) overføres til lovforslaget om nettoprisindeksregulering, der erstatter muligheden for trappelejerregulering.

Højesteret har i dommen slået fast, at indgåelsen af en trappelejeaftale i henhold til lejelovens § 53, stk. 2, ikke er betinget af, at udlejer giver afkald på muligheden for at forhøje lejen efter lejelovens almindelige regler, herunder lejelovens §§ 50-51 om forhøjelse af lejen som følge af stigninger i skatter og afgifter.

Dette indebærer, at udlejeren kan bevare retten til at forhøje lejen efter lejelovgivningens varslingsregler på trods af den aftalte trappeleje, hvis der er taget et forbehold herom.

Ved nettoprisindeksregulering – der erstatter trappelejeregulering – bliver der som lovforslaget er formuleret tilsyneladende ikke ændret ved denne mulighed for at kombinere nettoprisindeksregulering med andre reguleringer, så længe lejemålet ikke er omfattet af lejelovens § 53, stk. 3-6, jf. lovforslagets nr. 35 om ændring af lejelovens § 53, stk. 6.

Skatter og afgifter vil som altovervejende hovedregel stige løbende. Det gælder også ved indførelse af et såkaldt skattestop som dette blev defineret af den tidligere borgerlige regering. Dermed vil der med lovforslaget om nettoprisindeksregulering blive indført et lejereguleringsystem, hvor lejeregulering for stigninger i skatter og afgifter i kombination med nettoprisindeksregulering, bringer lejen ud af trit med den almindelige prisudvikling.

Det er uhensigtsmæssigt at udvide et lejereguleringsprincip, der bidrager til at drive det generelle lejeniveau op i et tempo, som er højere end den generelle prisudvikling.

Det forværres af, at lejeren i udgangspunktet ikke kan kræve lejenedsættelse, når der er indgået aftale nettoprisindeksregulering, selvom lejen pga. reguleringer kommer væsentligt ud af trit med lejeniveauet for tilsvarende lejemål i området. Det får blandt andet som konsekvens, at lejere vil blive tvunget til at fraflytte på sigt, fordi lejen næsten uundgåeligt vil stige i et tempo, der er ude af trit med den generelle prisudvikling.

C. Med ophævelse af lejelovens § 53, stk. 2, 1. pkt., indfører lovforslaget et reguleringsprincip, der åbner mulighed for et uendeligt antal reguleringsformer og gør lejefastsættelsen uoverskuelig for lejeren.

Det er forholdsvis enkelt at konstatere, om en aftale om lejeregulering er ugyldig efter lejelovens § 53, stk. 2, 1. pkt., fordi lejen reguleres på en anden måde end fastsat i §§ 47-52.

Det kan derimod være særdeles vanskeligt at gennemskue, om en aftale om lejeregulering er ugyldig efter § 53, stk. 1, fordi lejen

reguleres på end anden måde end fastsat i §§ 47-52, på en måde, som er *til skade* for lejerens ud fra en samlet vurdering. Det kan tilmed være meget svært at bevise under en sag for domstolene.

Det er ikke en forenkling at sløjfe lejelovens § 53, stk. 2, 1. pkt.. Det bliver derimod betragteligt sværere for den svage part, lejerens, at overskue og forstå konsekvenserne af en lejeaftale, der indeholder individuelt udformede vilkår om komplicerede og uoverskuelige reguleringsklausuler.

4. Beboerrepræsentationens formål og rettigheder (udkastet til lovforslaget § 1, nr. 36, 43 og 44).

Hvorfor afdemokratisere og svække beboerrepræsentationerne, der arbejder for lejernes interesser? Er det modernisering?

Når det er aktuelt at stille spørgsmålene hænger det sammen med, at lovforslaget på flere punkter medfører en særdeles u hensigtsmæssig forringelse af beboerdemokratiet og beboerrepræsentationens rolle i private udlejningsboliger. En forringelse, som ikke tilnærmelsesvis bliver opvejet af lovforslagets nye bestemmelser om beboerrepræsentationens rettigheder.

Når det gælder ændringerne af de usanktionerede regler om beboerrepræsentationens rettigheder, bærer lovforslaget tydeligt præg af, at lovforslaget er udtænkt bag et skrivebord langt fra virkeligheden ude i de private udlejningsejendomme, hvor beboerdemokratiet udfolder sig.

Fra BOSAMs side opfordrer vi til at opgive at indføre en formålsbestemmelse om beboerrepræsentation i lejeloven, og hvis ikke det skønnes muligt at finde frem til passende sanktioner, så i det mindste bevare de usanktionerede regler om beboerrepræsentationens rettigheder, som de er i dag.

4.1. Bestemmelsen om formålet med beboerrepræsentation rammer ved siden af.

Lovforslagets forsøg på at favne ordningen med beboerrepræsentation i en formålsbestemmelse som led i en forenkling er forfejlet.

At etablere det bedst mulige grundlag for samarbejdet imellem lejerne og udlejerens som formuleret i lovforslaget kan naturligvis være et

effektivt middel til fremme sine mål - både for udlejeren og lejerne. Der kan beboerrepræsentationen ofte spille en vigtig rolle, men det er imidlertid slet ikke den funktion, der primært fokuseres på, når ordningen med beboerrepræsentation betragtes af de berørte parter; udlejere, lejerne og beboerrepræsentanterne selv.

Mange retslige tvister mellem lejere og udlejere ved nævn og domstole kan undgås, når der er en beboerrepræsentation. Derom hersker ingen tvivl. Det er dog samtidig af afgørende betydning for forståelsen af ordningen med beboerrepræsentation, at mange tvister opstår, netop *fordi* der er etableret beboerrepræsentation i ejendommen.

Beboerrepræsentanterne har ofte større erfaring med og indsigt i lejelovgivningen end flertallet af beboere i ejendommen. I kraft af de informationer, som beboerrepræsentationen kan kræve af udlejeren vedrørende ejendommen, opdager beboerrepræsentanterne forhold, hvor lejeaftalerne eller lejelovgivningen bliver tilsidesat af udlejeren til skade for lejerne. Overtrædelser som ellers ville gå upåagtet hen, eller som den enkelte lejer af økonomiske eller andre grunde ikke overkommer at forfølge på egen hånd.

Beboerrepræsentanterne anser de fleste steder sig selv som beboernes lokale tillidsfolk, der ikke kun varetager udlejerens og lejernes fælles interesser, men som først og fremmest varetager lejernes interesser mod udlejerens – en slags ”vagthund” for lejerne over for udlejeren.

Dette aspekt – i praksis er det vigtigste aspekt ved beboerrepræsentationens arbejde – fremgår ikke af formålsbestemmelsen.

Når ordningen med beboerrepræsentation måles og vejes ud fra kriterierne i lovforslagets formålsbestemmelse, så vil konklusionen i en fremtidig evaluering af ordningen med største sandsynlighed blive, at ordningen med beboerrepræsentation samlet set er en dundrende fiasko. Og så er det snublende nærliggende at tage de næste skridt i retning af afvikling af ordningen med beboerrepræsentation inden for privat udlejning.

Det er derfor ikke ligegyldigt eller underordnet, hvilke fine plusord, der fyldes i en formålsbestemmelse. Selvom bestemmelsen er usanktioneret, er det vigtigt, at der er fokus på de rette forhold, og at hovedsigtet ikke bliver fordrejet. Og på det punkt rammer

lovforslaget desværre langt forbi målskiven, når beboerrepræsentationens rolle som lejernes ”vaghund” helt forbigås.

4.2. Beboerrepræsentationen mister en vigtig ret til gennem regnskabsmateriale og andre bilag at få indsigt i, hvordan ejendommen bliver vedligeholdt.

Med vedtagelse af lovforslaget forsvinder bestemmelserne i lejelovens § 65, stk. 1, litra f, § 66, stk. 2, boligreguleringslovens § 18, stk. 5, og boligreguleringslovens § 20, stk. 2, der alle vedrører adgangen til at se regnskabsmateriale og bilag angående de vedligeholdelsesarbejder, der bliver gennemført på ejendommen.

Bestemmelserne er i udgangspunktet usanktionerede, men virker i regulerede kommuner i vidt omfang som var de sanktionerede. Den udlejer, der i en reguleret kommune ikke efterkommer en anmodning fra beboerrepræsentationen om adgang til at se bilag mv., kan i modsat fald forvente at blive mødt med et krav om at udlevere kopi af bilagene inden for en frist på 3 uger, næste gang udlejeren varsler omkostningsbestemt lejeforhøjelse, jf. boligreguleringslovens § 13, stk. 3. Derfor udleverer de fleste udlejere normalt kopi af bilagene, allerede når beboerrepræsentationen anmoder om det første gang.

Med lovforslaget ændres også boligreguleringslovens § 13, stk. 3, og dermed mister beboerrepræsentationens retten til gennem regnskabsmateriale og andre bilag at få indsigt i, hvordan ejendommen bliver løbende vedligeholdt.

Det er ikke en forenkling. I hvert fald ikke en forenkling, der bidrager til mindske antallet af tvister mellem lejere og udlejere om vedligeholdelse af ejendommen, når der ikke længere gælder samme krav til åbenhed om udgiftsbilag mv..

Lovforslaget udgør en væsentlig og uhensigtsmæssig svækkelse af beboerdemokratiet, og det fratager lejerne en vigtig rettighed til at få indsigt i og dokumentation for, i hvilket omfang udlejeren lever op til sit ansvar om vedligeholdelse af ejendommen.

4.3. Lejerne mister et vigtigt redskab til at sikre, at bygninger og fællesarealer på ejendommen fremtræder i en pæn stand, og at mange tvister ved huslejenævnet undgås, når lovforslaget ophæver lejelovens § 66, stk. 5, om udlejerens pligt til at hvert år at indkalde beboerrepræsentanterne til en gennemgang af ejendommens bygninger og på et efterfølgende møde drøfte og fastlægge en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Blandt de usanktionerede bestemmelser i lejelovgivningen om beboerrepræsentationens rettigheder er lejelovens § 66, stk. 5, den vigtigste.

Det er derfor beklageligt, når lovforslaget vil sløjfe bestemmelsen.

Lovforslaget indfører i stedet ordningen med rullende vedligeholdelsesplaner, men det vil ikke på tilsvarende måde favne de samme fordele, der set fra beboerrepræsentationens side er forbundet med bestemmelsen om fælles bygningsgennemgang i lejelovens § 66, stk. 5.

For det første vil der ifølge lovforslaget senere blive indført en række formkrav til den rullende vedligeholdelsesplan, som udlejeren skal udarbejde. Det må derfor forventes, at samarbejdet mellem beboerrepræsentationen og udlejeren om en vedligeholdelsesplan i højere grad vil finde sted på et skriftlig grundlag frem for mundtlige forhandlinger på baggrund af en fælles gennemgang på ejendommen. Det vil formentlig føre til flere tvister ved nævn og domstole.

For det andet hører huller i taget, hvor det regner ind, eller et centralvarmeanlægget, der ikke virker, normalt ikke hjemme under drøftelse af en vedligeholdelsesplan. Det er derimod forhold, som skal udbedres straks, hvilket som regel også sker.

Er der derimod behov for fx at udbedre skader på legeredskaberne på legepladsen, lappe hullerne i gårdens asfalt eller vejlede ejendomsfunktionæren om, hvor hyppigt græsset bør klippes, så er de årlige bygningsgennemgange en fin platform for dialog. Rent økonomisk fylder arbejderne måske ikke meget og vil således ikke høre under ”større vedligeholdelsesarbejder” efter lovforslaget om rullende vedligeholdelsesplaner, men vedligeholdelsesarbejderne kan fylde en del i brugernes oplevelse af, om det er et pænt og rart sted at bo.

Det er en væsentlig begrundelse for at opretholde lejelovens § 66, stk. 5, som der i lovforslagets bemærkninger ikke bliver taget højde for.

4.4. Beboerrepræsentationens får forringede muligheder for at mægle og bilægge konflikter blandt lejerne i ejendommen på et tidligt tidspunkt.

Det kan ikke undgås, at der i større ejendomme fra tid til anden opstår konflikter mellem lejere indbyrdes som følge af, at en lejer ved larm eller anden uhensigtsmæssig adfærd generer andre beboere i ejendommen.

Det er beboerne i ejendommen, som umiddelbart har den største interesse i, at problemer med overtrædelser af husordenen bliver løst, og at de bliver løst hurtigt uden at konfliktens omfang eskalerer. Her kan beboerrepræsentationen spille en vigtig rolle.

Efter de nugældende regler skal udlejeren orientere beboerrepræsentationen om en lejers klage over en anden lejer. En vigtig bestemmelse, som med lovforslaget desværre bliver sløjftet og i loven erstattet med en generel og langt mere ulden formulering om ”... et højt gensidigt informationsniveau om dispositioner vedrørende ejendommen.”.

Det er særligt uheldigt, dels fordi det svækker beboerrepræsentationens rolle som konfliktmægler, dels fordi det kan være med til at skabe tvivl hos udlejere om, hvorvidt udlejeren i det hele taget er berettiget til at videresende en lejers klage over en anden lejer til beboerrepræsentationen.

Lovforslaget medfører dermed en forringelse af beboerrepræsentationens muligheder for at mægle og bilægge konflikter blandt lejerne i ejendommen på et tidligt tidspunkt.

De administrative fordele, som udlejerne opnår ved ikke at være forpligtet til at videreformidle klager til beboerrepræsentationen, er yderst marginale, og fordelene står under alle omstændigheder ikke mål med lovforslagets forringelse af en vigtig mulighed for hurtig og hensigtsmæssig konflikthåndtering lokalt.

5. Beboerrepræsentationens mulighed for at anmode om supplerende oplysninger ved omkostningsbestemt lejeforhøjelse (udkastet til lovforslagets § 2, nr. 15 - 16).

Ved varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse skal kravet om lejeforhøjelse fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet.

Ankenævnet for Huslejenævnene har i afgørelse af 28. januar 2011 (sagsnr. 2010-146862) slået fast, at fristen for beboerrepræsentationen til at anmode om supplerende oplysninger og dokumentation regnes fra varslingstidspunktet.

Ankenævnets afgørelse giver god mening i lyset af formålet med bestemmelsen. Ved at regne fristen fra tidspunktet for varsling af lejerne, opnår lejerne mulighed for at stille eventuelle tvivlsspørgsmål om grundlaget for lejeforhøjelsen til beboerrepræsentationen. Beboerrepræsentationen kan herefter rette en koordineret henvendelse til udlejerens på baggrund af de spørgsmål, som lejerne har stillet.

Derved er det muligt at undgå en række unødvendige tvister ved nævn og domstole. Unødvendige på den måde, at der er tale om supplerende oplysninger og dokumentation, som udlejerens under alle omstændigheder vil være tvunget til at skulle fremlægge under en sag indbragt af lejeren.

Lovforslaget bør derfor ændres, så fristen for at anmode om supplerende oplysninger og dokumentation bliver regnet fra varslingen efter boligreguleringslovens § 13, stk. 1, (tidspunktet for varsling af lejerne), og ikke varslingen efter stk. 2 (tidspunktet for forvarsling af beboerrepræsentationen).

6. Rullende vedligeholdelsesplaner (udkastet til lovforslagets § 2, nr. 21).

Lovforslaget om rullende vedligeholdelsesplaner komplicerer lejelovgivningen yderligere i et betydeligt omfang.

Derudover er vi stærkt tvivlende over for, at lovforslaget vil bidrage positivt til en hensigtsmæssig vedligeholdelse af store ejendomme i regulerede kommuner, når der sammenlignes med reglerne i dag.

Vores skepsis over for lovforslaget bygger vi på følgende:

1. Ved at indgå i forhandlinger med udlejer om en såkaldt rullende vedligeholdelsesplan opnår beboerrepræsentationen i udgangspunktet ingen fordele. Indgår beboerrepræsentationen undervejs i en forhandling kompromisser og i den forbindelse accepterer visse forringelser i forhold til omfanget og rækkefølgen af større vedligeholdelsesarbejder, må beboerrepræsentationen tværtimod indstille sig på at blive skuffet.

Det fremgår nemlig klart af bemærkninger til lovforslaget, at indholdet af den vedligeholdelsesplan, som skal udarbejdes og revideres i samarbejde med beboerrepræsentationen, ikke vil være bindende for udlejer.

2. Det er én ting at konstatere, om der fx er et hul i taget, varme på radiatorerne eller tilstoppede faldstammer og vandrør. Det er noget ganske andet at vurdere, hvordan der på den mest hensigtsmæssige og rentable måde foretages vedligeholdelse og udskiftning af dele i en varmecentral, en tagkonstruktion eller ejendommens stigsstreng. Tilsvarende kræver det ofte en særlig faglig viden for at kunne vurdere, om der skal sættes ind med vedligeholdelse og fornyelse om fx 5 eller 10 år, for at undgå, at den pågældende bygningsdels funktion svigter.

Den rullende vedligeholdelsesplan skal udarbejdes i samarbejde med beboerrepræsentationen og skal kun omfatte større vedligeholdelsesarbejder ifølge lovforslaget. Beboerrepræsentanterne har imidlertid sjældent de tekniske forudsætninger, det kræver for på fornødent fagligt grundlag at kunne afgøre, hvornår og hvordan centrale bygningsdele skal vedligeholdes eller fornys på en hensigtsmæssig måde flere år ude i fremtiden.

Det har huslejenævnene, der forudsættes at skulle tage stilling i tvister om indholdet af vedligeholdelsesplanen, almindeligvis heller ikke.

Endelig bemærkes, at beboerrepræsentationen almindeligvis ikke har adgang til eksempelvis varmecentralen eller andre steder på ejendommen, som der normalt kræves adgang til for at kunne vurdere indholdet af vedligeholdelsesplan om større arbejder.

3. Samtidig med indførelsen af de rullende vedligeholdelsesplaner fjerner lovforslaget beboerrepræsentationens ret til at deltage i

byggemøder, afleveringsforretninger og kontroleftersyn ved gennemførelsen af større vedligeholdelsesarbejder, jf. lovforslagets § 1, nr. 44 om ophævelse af lejelovens § 66.

Herudover bliver beboerrepræsentationen med lovforslaget frataget retten til gennem regnskabsmateriale og andre bilag at få indsigt i, hvordan ejendommen løbende bliver vedligeholdt, jf. pkt. 4.2. ovenfor.

Det forekommer paradoksalt at indføre sanktionerede regler om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner i et samarbejde med beboerrepræsentationen, når lovforslaget samtidig afskærer beboerrepræsentationen fra at kræve de nødvendige informationer, som ville kunne danne baggrund for drøftelser på et oplyst grundlag med udlejeren om en vedligeholdelsesplan.

Det vil hverken bidrage til færre tvister, ”et godt og konstruktivt samarbejde om forhold af fælles interesse”, jf. formålsbestemmelsen i lovforslaget, eller en mere hensigtsmæssig vedligeholdelse af private udlejningsejendomme.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen,
Adm. direktør

/ Bo Arvedsen
Konsulent



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

NOTAT

14-10-2014

Til Ministeriet for By, bolig og landdistrikter

Sagsnr.

2014-0194164

Høringsvar fra Københavns Kommune vedr. udkast til lovforslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Dokumentnr.

2014-0194164-5

Økonomiforvaltningen, Københavns Ejendomme skal herved afgive høringssvar på vegne Københavns Kommune.

Sagsbehandler

Niels Bak-Jensen

Kultur – og Fritidsforvaltningen – De Københavnske Huslejnævne har følgende bemærkninger:

I bemærkningerne til lovforslaget er under punkt 3.3: ”Forslag med konsekvenser for huslejnævnenes sagsbehandling og omkostninger” (s. 38) anført, at en reduktion af gebyret for forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger fra 3.500 kr. til 500 kr. skønnes med nogen usikkerhed at ville øge sagstilgangen af forhåndsgodkendelser.

Da reglen blev indført var det hensigten, at muligheden for forhåndsgodkendelse af lejen skulle finansieres med fuld brugerbetaling. Prisen blev fastsat i nogen grad som et gennemsnit af prisen for en sag i nævnet.

I alle forhåndsgodkendelsessagerne skal der ske besigtigelse af det lejede. Der er derfor tale om omkostningstunge sager, der i alle tilfælde kræver, at nævnsmedlemmerne besigtiger det lejemål, som skal vurderes, hvorfor omkostningerne formentlig kan opgøres til mere end gennemsnitsomkostningerne for en sag i huslejnævnet.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at Ministeriet i år 2000 satte prisen for behandlingen af en huslejnævns sag til 3.200 kr. Hvis dette pris- og løn fremskrives til 2014-niveau svarer det til en udgift på ca. 4.600 kr.

Det vil derfor med høj sandsynlighed bevirke, at en øget tilgang af forhåndsgodkendelsessager, som er forventelig ved en reduktion af gebyret til 1/7, vil medføre betydelige merudgifter for Københavns Kommune.

Det skal i den sammenhæng anføres, at parterne i en forhåndsgodkendelsessag i huslejnævnet er udlejer og huslejnævnet.

Hvis udlejer er af den opfattelse, at den leje, som nævnet når frem til, er for lav, kan udlejer indbringe sagen for boligretten. Det er huslejnævnet, som skal stævnes i en sådan sag. Selv om huslejnævnet måtte få medhold, vil huslejnævnet formentlig ikke få tillagt sagsomkostninger. Der er med den forslåede nedsættelse af

Team Analyse, Klima og Ejendomsjura

Nyropsgade 1. 5. sal
1602 København V

Mobil
2630 1344

E-mail
nielsb@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

www.kejd.dk

gebyret for forhåndsgodkendelsessager en høj sandsynlighed for, at en øget tilgang af disse sager også medfører en øget risiko for, at kommunen pålægges øgede udgifter i form af sagsomkostninger.

I bemærkningerne til lovforslaget er det endvidere anført, at reduktionen i gebyret for forhåndsgodkendelser blandt andet skal finansieres ved, at de udlejere, som taber en sag i nævnet, skal betale et beløb på 2.080 kr.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at vurderingen af hvornår en sag er tabt vil være forbundet med en væsentlig administrativ byrde, og at det derfor klart bør defineres, hvornår sagen er tabt. Det bør i den sammenhæng afklares om det er værdien, af de enkelte elementer i sagen i forhold til sagens genstand, der skal tillægges betydning, eller om et vigtigt juridisk, men med ringe økonomisk værdi, har høj vægt i forhold til vurdering af, hvem der har vundet.

Endelig er det Københavns Kommunes opfattelse, at der bør fastsættes en smidig måde til at opkræve beløbet på 2.080 kr. hos den udlejer, som har tabt sagen, så Kommunen ikke pålægges en øget arbejdsbyrde med at rykke for betaling og inddrive beløbet.

Københavns Kommune har følgende øvrige bemærkninger:

Generelt er det kommunens forståelse, at lovforslaget vil omfatte alle lejekontakter uanset tidspunktet for deres indgåelse. Det skaber nogle problemer, der gennemgås kort under hvert enkelt punkt.

Indflytnings- og fraflytningsrapporter

Københavns Kommune kan tilslutte sig disse bestemmelser. Der bør fra centralt hold udarbejdes standardrapporter, således der kan komme en ensartet praksis overalt. Det vil være en god ide, hvis der blev mulighed for at lejer kan få sine bemærkninger på rapporterne.

Nuværende lejemål har ofte ikke egentlige indflytningsrapporter. Hvordan forventes de behandlet eller kommer der nogle overgangsbestemmelser?

Indvendig vedligeholdelse

Definitionen heraf retter op på en mangel i tidligere lovgivning, men den er ikke fuldstændig. Hvordan skal ikke-trægulve behandles i relation til lejers vedligeholdelsespligt? Omfatter lakering af trægulve også afslibning heraf før lakeringen? Bestemmelsen skaber ikke klarhed, hvilket jo netop er formålet med lovforslaget.

Lejers vedligeholdelsespligt

Fermover vil det ikke være muligt, at gennemføre bestemmelser om, at lejer skal nyistandsætte det lejede. Hvordan med de nuværende

lejemål, hvor lejer har pligt til at nyistandsætte det lejede? Det bør der tages stilling til i lovforslaget.

Hjælpemidler

Udlejer skal godkende indsættelse af hjælpemidler og har efter lovforslaget en frist på 6 uger, hvilket vil give Københavns Kommune nogle store problemer, idet indsættelse af hjælpemidler oftest er hastesager. Fristen bør være på maksimalt 14 dage. Bestemmelsen er deklaratorisk, således det vil være muligt i kontrakten at aftale en kortere frist end de 6 uger, men den korrekte løsningsmodel er, at der kommer en kortere frist.

Vedligeholdelsesplaner

Københavns Kommune finder det positivt, at udlejer fremover skal udarbejde sådanne planer. Der er blot ikke taget stilling til konsekvenserne af, at planerne fysisk ikke bliver gennemført. Hvis der ikke er nogle konsekvenser, er kravet om planerne en formalitet. Der skal selvfølgelig være muligheder for at revurdere vedligeholdelsesplanerne.

Ministeriet for
By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
mbbl@mbbl.dk / lag@mbbl.dk

14. oktober 2014

Vedr. sagsnr. 2013–2665 – høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i brev af 16. september 2014 sendt et udkast til lovforslag om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen til høring. Med lovforslaget sker der efter ministeriets opfattelse en udmøntning af aftalen af 11. juni 2014 mellem regeringen og V, DF, SF og EL om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslaget efter Danske Udlejere's vurdering på ingen måde leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven.

Det er værd at notere sig, at både udlejer- og lejerorganisationer har udtrykt utilfredshed med det forlig mellem partierne, der blev præsenteret den 11. juni 2014. Danmarks Lejerforeninger, BO-SAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere har i et fælles brev påpeget over for politikerne, at de påtænkte nye regler vil skabe unødigt usikkerhed i retstilstanden og koste både lejere og udlejere tid og penge.

De fire organisationer har i det fælles brev til Ministeren for By, Bolig og Landdistrikter oplyst, at de er enige om, at forligets forslag til ændringer af lejelovgivningen, både enkeltvist og samlet, komplicerer lovgivningen unødigt og ikke giver reelle forenklinger, der kan berettiggende den store rets-usikkerhed, der vil opstå. Organisationerne tilkendegav, at de var enige om, at det politiske forlig om en "forenkling og modernisering" af lejelovgivningen, der blev indgået den 11. juni, ikke bør resultere i et lovforslag, der ændrer lejelovgivningen.

Det var organisationernes opfattelse, at den øgede rets-usikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid. Det var også organisationernes opfattelse, at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere tilkendegav yderligere, at de fortsat er loyale over for det mellem organisationerne opnåede forhandlingsresultat og over for målet om at forenkle lejelovgivningen, til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.

Danske Udlejere står fortsat bag synspunkterne i det omtalte brev fra organisationerne til Ministeren.

Lovforslaget er blevet til i stor hast, hvorfor der er mange løse ender, selvmodsigelser og nye principper, der introduceres, men ikke beskrives nærmere. Samtidig er der i bemærkningerne beskrevet nye regler, der ikke findes hjemmel til i lovforslaget.

Danske Udlejere skal anbefale, at Ministeren starter forfra og får sammenskrevet de to gældende love og dermed for alvor forenkler de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligret, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

Til de konkrete emner i lovforslaget – der som anført ikke lever op til lovens navn om ”forenkling og modernisering” - skal bemærkes følgende:

”Forenkling” betyder, at der skal reduceres i administrative og formelle regler, som ikke har noget reelt indhold, men som kun er til besvær for borgerne.

”Modernisering” betyder, at reglerne tilpasses det samfund som borgerne nu lever i – med skyldig hensyntagen til, hvorledes parterne kan få adgang til gældende regler på området.

Obligatorisk ind- og udflytningssyn – LL § 9 stk. 2 og § 98 stk. 3

Det erkendes, at det, ud fra en bevismæssig betragtning, er fornuftigt for en udlejer, at foretage ind- og udflytningssyn – og dermed få fastlagt lejlighedens stand ved ind- og udflytning.

Gældende retspraksis viser nemlig, at evt. bevistvivl omkring lejlighedens stand, vil komme udlejer til skade, hvorfor udlejer allerede efter det nugældende regelsæt, er motiveret til at foretage disse syn ved ind- og udflytning.

Tilsvarende kan lejer kræve, at der afholdes indflytningssyn, som betingelse for at ville leje lejligheden, jf. i øvrigt at den gældende lejekontrakt indeholder et afkrydsningssystem, der viser om der skal afholdes ind- og udflytningssyn.

Såvel lejer som udlejer, har således mulighed for at betinge sig / sikre sig, at der afholdes disse syn.

Danske Udlejere skal på det kraftigste protestere imod de konsekvenser, som lovforslaget tillægger manglende afholdelse af ind- og udflytningssyn, som er angivet til at udlejer herefter ikke kan afkræve lejer en ellers berettiget betaling for maling m.v. af lejligheden.

Det foreslåede regelsæt vil resultere i, at mange udlejere vil miste deres i øvrigt berettigede krav på betaling af udgifter til maling m.v.

Der er ikke reelle grunde til at gennemføre en sådan ekstra ”fælde” for udlejer. De nugældende regler giver allerede lejerne en omfattende beskyttelse, idet lovens § 98 stk. 2 allerede bestemmer, at en lejer ikke kan tilpligtes at aflevere en lejlighed i bedre stand, end ved modtagelsen og at evt. krav om istandsættelse skal være fremsat inden 2 uger fra ”fracflytningsdagen” – fortolkes som oftest som det tidspunkt, hvor lejer afleverer nøglerne til udlejer.

Ligeledes har lejer mulighed for efter LL § 14, at fremkomme med indsigelser, hvis lejer indenfor 2 uger efter lejemålets begyndelse, konstaterer mangler ved det lejede.

Der er således ikke tilstrækkelige grunde til at tvinge udlejer til at påtage sig disse ekstra administrative byrde med afholdelse af ind- og udflytningssyn, idet det må være op til udlejer selv at afgøre om udlejer vil foretage denne bevissikring. Som anført, kan lejer også betinge sit lejemål med, at der skal afholdes disse syn.

Når henses til, at bemærkningerne – side 43 – anfører, at lejers underskrift på indflytningsrapporten ikke er bindende for lejer, ses afholdelse af en obligatorisk indflytningssyn også at miste sin betydning.

Bemærkningerne tager ikke stilling til om de nye regler giver mulighed for, at udlejer kan opkræve et gebyr for at afholde ind- og udflytningssyn. Retspraksis har tidligere afvist udlejers opkrævning af gebyrer, ud fra den betragtning, at disse syn afholdes i udlejers interesse. Efter at det nu – hvis forslaget gennemføres som foreslået – bliver et lovkrav, at disse syn afholdes, bør der indsættes et gebyr i loven, som udlejer er berettiget til at opkræve for disse syn – og/eller, at det præciseres, at ”normtallene,” hvor der beregnes omkostningsbestemt husleje, på dette grundlag kan forhøjes.

Der er tillige anledning til at kommentere fremgangsmåden ved afholdelse af synene:

Indflytningssyn efter LL § 9 stk. 2: I flg. denne paragraf skal

- a) lejer indkaldes til synet og
- b) den ved synet udarbejdede rapport skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer, senest 14 dage efter synet, hvis lejer ikke er tilstede eller ikke vil kvittere for rapporten.

Det er ikke anført, hvornår dette indflytningssyn skal foretages. Skal det ske forud for lejemålets påbegyndelse / lejers modtagelse af nøglerne, samtidig med indflytning / udlevering af nøglerne, eller blot et tidspunkt efter indflytningen ?

Ved uenighed bør såvel lejer som udlejer – med meget kort varsel, hvis det skal have en bevismæssig vægt - kunne hidkalde Huslejenævnet for fastsættelse af standen – uden at udlejer er i risiko for, at blive pålagt kr. 2.080, jf. nedenfor. Det bør præciseres om lejer / udlejer er pligtig at indbringe en uenighed om ”standen” for Huslejenævnet – og dermed, hvad konsekvensen vil være, hvis der ikke sker indbringelse.

Det bør præciseres i bemærkningerne, at lejers manglende overholdelse af sin vedligeholdelsesforpligtelse angående maling, er at betragte som en culpøs handling, med den konsekvens, at lejer er pligtig at betale for istandsættelsen uanset om indflytningssyn er foretaget eller ej.

Bemærkningerne – side 43 - anfører at indholdet af indflytningsrapporten alene er ”*udlejers udspil til, hvordan lejemålet så ud ved indflytningen.*” Så meget desto mere er der ikke tilstrækkelig grund til at pålægge parterne den administrative byrde med obligatorisk afholdelse af indflytningssyn, idet

indholdet af lejekontrakten, hvor lejemålets stand beskrives, kan betragtes som dette ”udspil” fra udlejer til lejers kommentering.

Udflytningssyn efter LL § 98 stk. 3: I flg. denne paragraf skal

- a) lejligheden synes senest 2 uger efter, at udlejer er blevet bekendt med at ”fraflytning” har fundet sted
- b) lejer indkaldes til synet med 1 uges varsel,
- c) den ved synet udarbejdede rapport skal udleveres til lejer ved synet eller sendes til lejer, senest 14 dage efter synet, hvis lejer ikke er tilstede eller ikke vil kvittere for rapporten.

Under pkt. c bør det præciseres, at det ikke er en gyldighedsbetingelse, at lejer modtager en kopi af udflytningsrapporten i forbindelse med fraflytningssynet, idet der hos udlejer kan være tekniske problemer med en printer og/eller ”gennemslagspapiret.”

De foreslåede frister er særdeles korte og vil være anledning til, at disse overskrides med store negative konsekvenser for udlejer. Fristerne skal derfor forlænges.

For at minimere antallet af retssager, bør det præciseres i loven, hvornår ”udlejer er blevet bekendt med at fraflytning har fundet sted” – eksempelvis ved at præcisere, at fristen begynder at løbe, når nøglerne til lejemålet er afleveret til udlejer og lejer har oplyst sin nye adresse. Der må stilles krav til lejers oplysningspligt når/hvis lovgiver ønsker at manglende overholdelse af fristen, skal have disse økonomisk tunge konsekvenser for udlejer. LL § 97 stk. 2 – angående lejers pligt til at oplyse sin nye adresse - skal således sanktioneres. Der er ingen argumentation der støtter, at en lejer, uden konsekvenser, kan undlade at meddele udlejer, hvor vedkommende flytter hen.

Fastsættelse af istandsættelsesomkostningerne:

Huslejenævnet bør ved fastsættelsen af prisen på istandsættelsesarbejderne fremskaffe sig et acceptabelt grundlag for at fastsætte priserne, således at disse ikke fastsættes efter ”forgodtbefindende.”

Brug af e-mail:

Bemærkningerne – hhv. side 43 og 76 – angiver, at det i forbindelse med indflytningssyn skal gælde andre regler, end ved udflytningssyn. Der bør – af praktiske grunde – gælde samme regler.

Det anføres i bl.a. bemærkningerne – side 76 – at rapporten ved udflytning kan udarbejdes pr. ”e-mail” – men, at rapporten ikke må fremsendes pr. e-mail. Der bør ske en præcisering af, hvad der menes dermed.

Overgangsregler:

Det bør præciseres, at de foreslåede regler om obligatorisk afholdelse af ind- og udflytningssyn alene er gældende for lejemål, der træder i kraft efter lovens ikrafttræden (p.t. 1.1.2015), derunder at obligatorisk afholdelse af udflytningssyn ikke er gældende for lejemål indgået forud for lovens ikrafttræden, men som ophører efter lovens ikrafttræden.

Typeformular – 8. udgave:

Loven bør ikke træde i kraft inden der er udarbejdet nye formularer til lejekontrakt.

Normal istandsættelse ved fraflytning

Det fremsatte forslag om ændring af de nuværende regler om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne, vil resultere i, at udlejer påføres ekstra udgifter til vedligeholdelsen – omkostninger, som der ikke er kompenseret for ved fastsættelse af huslejen – hverken i de regulerede eller de uregulerede lejemål.

Det kan selvsagt ikke accepteres, at der på denne måde overvæltes disse store omkostninger på udlejer, uden kompensation på anden måde.

Forslaget ang. ”normal vedligeholdelse” bygger på de forudsætninger, at den første lejer (nr. 1) i et lejemål, har overtaget lejligheden nymalet (betalt af udlejer), at denne første lejer kan fraflytte lejligheden uden at betale for maling af lejligheden, hvis fraflytningen sker indenfor en periode på ca. 5 år og der ikke er sket egentlige skader på de malede flader, at lejer nr. 2, kan acceptere, at flytte ind i lejligheden, uden at kræve lejligheden nymalet, at lejer nr. 2 kan acceptere, at betale for maling af de mal-bare flader, når lejemålet ophører efter at lejemålet yderligere har været i 5 år (dvs. ikke malet i 10 år).

Disse forudsætninger kan ikke tiltrædes, idet lejere ikke er indstillet på, at betale for den slidtage på malbare flader, som er foretaget af andre lejere.

Forslaget ses ej heller at forholde sig til, hvorledes reglen i LL § 98 stk. 1, 3. pkt. – hvorefter en lejer ikke kan tilpligtes at aflevere en lejlighed i bedre stand, end denne blev modtaget i – skal fortolkes. En lejer vil jo – efter ovennævnte model – kunne overtage en lejlighed, der er ”lidt slidt,” (ex.vis malet for 4-5 år siden, men være pligtig at aflevere lejligheden nymalet, når lejer flytter efter yderligere 10 år.

Det fremsatte forslag er derfor ikke praktisk mulig at gennemføre, medmindre lovgiver på uacceptabel vis og uden kompensation til udlejer, skal påtage sig samtlige vedligeholdelsesforpligtelser vedr. lejemålene.

Det fremsatte forslag vil tillige resultere i en lang række retssager, hvorfor forslaget også af denne grund må afvises. Den nuværende ordning om fordeling af vedligeholdelsesforpligtelserne og forpligtelserne ved fraflytning bør derfor bevares uændret.

Trappeleje-klausuler – LL § 53 stk. 2 og BRL § 15a

Der er på ingen måde fremført begrundelse for, at ændre de nuværende muligheder for at aftale trappeleje. Muligheden for at aftale trappeleje, har været gældende siden 1979, og der er ingen reelle begrundelser for at afskaffe denne mulighed for regulering, der såvel giver forudsigelighed for lejer, som for udlejer.

Der er i øvrigt ikke tale om en ”klausul” – der er tale om en ”aftale,” som begge parter – lejer og udlejer - har mulighed for at forholde sig til, inden lejeaftalen indgås.

Ud over forudsigeligheden i lejeudviklingen – i hvert fald i opadgående retning - er der tale om en ordning, der er særdeles let at administrere og derfor anvendes i vidt omfang.

Hvis trappeleje-aftalerne ikke længere kan aftales, bør det præciseres, at indgåede trappelejeaftaler forud for lovændringens ikrafttræden fortsat er gyldige, uagtet at aftalen om trappelejestigningerne har virkning efter ikrafttrædelsen.

Regulering af lejen efter nettopris-indeks – BRL § 9a

En pristalsregulering af en leje, der allerede er fastsat i henhold til en godkendt / varslet omkostningsbestemt husleje, kan ikke afvises at være en administrativ lettelse for udlejer.

Men der bør dog ikke være den begrænsning, at udlejer allerede efter 2 år, skal udarbejde og varsle den omkostningsbestemte husleje, hvorved den administrative lettelse klart forsvinder.

Der bør foretages en henvisning fra BRL § 9a til LL § 4 stk. 8. Der bør tillige indsættes en bestemmelse om, hvilke konsekvenser det vil have, hvis udlejer enten helt eller delvist ikke har opfyldt forpligtelserne i LL § 4 stk. 8 – gerne således at udlejer ikke frakendes retten til det – i øvrigt lovlige og korrekt beregnede beløb, hvorved bemærkes, at beløbene antages at være af forholdsvis begrænset størrelse.

I relation til lejemålene omfattet af BRL § 5 stk. 2, bør det være den samlede leje, der kan pristalsreguleres og ikke alene den del af lejen, der vedrører de i § 8 nævnte nødvendige driftsudgifter. Af praktiske og administrative grunde, bør det være den samlede leje, der skal kunne reguleres efter nettoprisindekset.

Det er i øvrigt Danske Udlejere's opfattelse, at interessen for at foretage forbedringer i lejemålene i henhold til BRL § 5 stk. 2, vil blive reduceret betydeligt, hvis nævnte bestemmelse gennemføres samtidig med, at det ikke længere er muligt at indgå trappeleje-aftaler. Det vil således være særdeles uheldigt for renoveringerne af den ældre bygningsmasse, hvis nævnte mulighed for "privat byfornyelse uden tilskud fra det offentlige" bliver umuligt at gennemføre.

Vedligeholdelsesplaner

Der ses ikke at være grundlag for, at indføre endnu en administrativ byrde for samtlige af branchens udlejere, blot fordi lovgiver er bekendt med enkelte udlejere, som ikke overholder vedligeholdelsesforpligtelserne.

I det omfang det konstateres, at en konkret udlejer ikke har opfyldt sine vedligeholdelsesforpligtelser, kan det måske være vel-begrundet at pålægge den pågældende, at fremlægge vedligeholdelsesplaner for fremtiden.

For den efterrettelige udlejer – som der, trods alt er flest af – vil der være tale om en ekstra byrde / udgift, som ikke er rimelig af pålægge branchen.

Hvis lovgiver – på trods af ovennævnte – fastholder idéen – bedes der taget stilling til om udgiften derved, kan medtages i den omkostningsbestemte husleje.

Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

Der ses ikke at være tilstrækkelig grunde til – i enhver frakendelsessag - at frakende ejeren muligheden for selv at bestemme, hvem der skal forestå administrationen.

Afgørelsen af om udlejers forseelse er af en sådan karakter, at udlejeren også skal frakendes retten til selv at bestemme, hvem der skal administrere ejendommen, må overlades til Domstolens skøn.

Der ses ej heller – på grundlag af antallet af sager – at være grundlag for at skærpe straffen for overtrædelse af LL § 6.

À conto-betaling for vand – LL § 40 stk. 2 m.fl.

Frem til en Højesteretsdom i 2005 var der mellem Østre og Vestre Landsret uenighed om, hvorvidt den gældende lovgivning var til hinder for, at udlejer kunne opkræve á conto-vand, og fordele udgifterne efter kvm. Højesteret fastslog, at der kun kan opkræve á conto-vand, når der er opsat separate vand-målere på lejlighederne.

Ud fra miljø-mæssige betragtninger, bringes det i forslag,

at udlejer ensidig kan bestemme, at der i bestående lejemål, for fremtiden skal betales á conto-vand, mod at lejen nedsættes med det beløb, som udgiften til vand skønnes at have udgjort,

at fordelingen mellem ejendommens lejemål, kan ske ved en fordeling efter kvm. og ikke nødvendigvis på grundlag af individuelle vandmålere. Det er generelt lovligt at fordele varmeudgifterne efter kvm. og vedr. fordeling af vand-udgifterne er dette tillige lovligt i ejendomme, hvor der beregnes omkostningsbestemt husleje) og

at opkrævningsformen for vand hos de enkelte lejere i én ejendom ikke behøver at være identiske, jf. bemærkningerne side 52, nederst.

Forhåndsgodkendelse – LL § 59a m.fl.

Det er, som udgangspunkt, en fordel for lejer og udlejer, at der kan indhentes forhåndsgodkendelser.

Såfremt Huslejenævnet har godkendt en leje og udlejer på dette grundlag påbegynder forbedringsarbejderne, bør det ikke være muligt for Huslejenævnet eller de alm. domstole – i samme eller i en efterfølgende sag - at ændre denne afgørelse til skade for udlejer.

Bruger-betaling – BRL § 39

Det kan tiltrædes at indbringelsesgebyret forhøjes til kr. 300 pr. sag.

Det kan derimod ikke tiltrædes, at det alene er den ene part i ”tvisten” der risikerer at blive pålagt et beløb på kr. 2.080, hvis sagen tabes. I det omfang, at der skal pålægges en part at betale omkostninger, må disse regler være ens for begge parter, der er involveret i ”konflikten,” således at de 2 parter er i samme risiko, hvorved bemærkes, at udfaldet af retssager ikke er forudsigelige. I mange situationer er udlejer ikke mere ”professionel” end lejer.

Det bør tillige præciseres, hvornår beløbet er forfalden til betaling – og det bringes i forslag,, at betaling tidligst skal ske, når der foreligger en endelig / upåanket sag / dom.

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

Det anføres i § 39, at der skal betales kr. 300 for ”hver sag” der indbringes for Huslejenævnet. En sag, kan omfatte flere klagepunkter – og det bør anføres, hvorledes reglerne skal administreres, hvor der er flere klagepunkter i ”samme sag.”

Det forekommer tillige urimeligt og besynderligt, at en udlejer – der af tidsmæssige / kulancemæssige grunde - indgår forlig med en lejer også skal betale nævnte beløb på kr. 2.080.

I det omfang, at ovennævnte gebyrer gennemføres, må det formodes, at disse ekstra indtægter anvendes til at aflønne nævnsmedlemmerne på bedre vis.

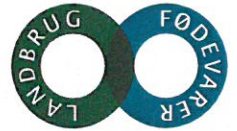
Danske Udlejere supplerer i øvrigt gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE



Keld Frederiksen



Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Boliglovgivning
Gammel Mønt 4
1117 København K
Att. Lars Gerstrøm
Sendt pr. e-mail til mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Landbrug & Fødevarer

Axelborg, Axeltorv 3
DK 1609 København V
T +45 3339 4000
F +45 3339 4141
E info@lf.dk
W www.lf.dk
CVR DK 25 52 95 29

Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Landbrug & Fødevarer takker for fremsendelsen af ovennævnte lovforslag. Lovforslaget giver os anledning til nedenstående bemærkninger, idet vi samtidigt skal henvise til høringssvar fra Ejendomsforeningen Danmark, som Landbrug & Fødevarer også bakker op om.

Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

Lovforslaget vil gøre det obligatorisk med både indflytningssyn og et fraflytningssyn. Hertil kommer, at såfremt udlejer ikke indkalder til et indflytningssyn mister denne mulighed for at kræve, at lejer betaler for istandsættelse ved en fraflytning, medmindre der er tale om misligholdelse fra lejerens side.

Landbrug & Fødevarers holdning

De obligatoriske syn vil medføre øgede administrative byrder på særligt de små udlejere, og det bør derfor ikke være obligatorisk, men valgfrit, for udlejere, at etablere et indflytningssyn, såfremt der er tale om udlejere, der alene har småhuse.

Mange udlejere foretager i forvejen både ind- og fraflytningssyn, da dette giver udlejerne en bedre bevismæssig stilling i forbindelse med en evt. tvist, men det bør stadig være frivilligt, om man som udlejer vil benytte sig af muligheden. Det er meget svært at lave en indflytningsrapport, som tilstrækkelig præcist kan beskrive indflytningsstanden, så den kan danne grundlag for en vurdering ved fraflytning. Den gældende regel om, at lejer skal gøre mangler gældende inden 14 dage efter indflytningen, bør i stedet styrkes. Alternativt skulle der fastsættes nogle lovgivne standarder for vedligeholdelsen, som begge parter kunne støtte ret på. Problemet er, at lovgiver ikke kan definere dette tilstrækkeligt præcist. Det forekommer urimeligt, at man så forventer, at en udlejer skulle kunne definere dette bedre.

Landbrug & Fødevarer mener derfor heller ikke, at udlejere skal kunne miste retten til at kræve, at lejer betaler istandsættelse, såfremt der ikke etableres syn og laves rapporter. Denne del af forslaget er særdeles vidtgående og vil i høj grad ramme de

Landbrug & Fødevarer er erhvervsorganisation for landbruget, fødevarer- og agroindustrien. Med en eksport på over 148 milliarder kroner årligt og med 183.000 beskæftigede repræsenterer vi et af Danmarks vigtigste eksporterhverv.

Ved at nytænke og synliggøre erhvervets bidrag til samfundet sikrer vi vores medlemmer en stærk placering i Danmark og globalt.



mindre udlejere og kan medføre, at lysten til at leje boliger ud bliver markant forringet, hvilket kan svække udlejningsmarkedet i Danmark.

Det bør i stedet være således, at hvis lejer ikke har fremsat indsigelser inden den i loven fastsatte 14 dages frist, da bør lejer være forpligtet til at aflevere i den aftalte stand. Det vil være en forenkling af istandsættelsesreglerne, hvis de gældende regler kan præciseres, så lejers pligt til at fremsætte indsigelser fremhæves. Administrativt er det lettere for begge parter, hvis man ved, at der skal afleveres som aftalt, bortset fra forhold, som lejer har påtalt. Hvis de påtalte forhold ikke er udbedret af udlejer, udgår de fra lejers istandsættelsesforpligtelse.

Det er Landbrug & Fødevarers anbefaling, at der i stedet fokuseres på at gøre det let og attraktivt at udleje tomme boliger. Mange af vores medlemmer har boliger der ligger i landzone. Hvis administrationsbyrden øges væsentligt, er der stor sandsynlighed for, at disse boliger i fremtiden får lov til at stå tomme, hvorefter de forfalder, indtil de på et tidspunkt er kondemneringsmodne. Det vil medføre yderligere affolkning af yderområderne, som vil være henvist til at søge lejeboliger i byerne, hvor boligpresset i forvejen er højt.

Herudover skal Landbrug & Fødevarer opfordre til, at den nu ophævede regel i landbrugslovens § 28, stk. 3 genindføres, hvorefter lejere kunne sættes ud med seks måneders varsel, hvis udsættelsen skete for at opfylde bopælspligten eller for at logere personer, der beskæftiger sig med ejendommens drift.

Elektroniske ind- og fraflytningssyn

I bemærkningerne til de nye regler om tvungne ind- og fraflytningssyn står der direkte, at der ikke stilles formkrav til rapporterne. Der gøres også meget ud af, at man kan udnytte elektronisk kommunikation til fremsendelse af rapporten. Samtidig skrives der udtrykkeligt i bemærkningerne, at hvis udlejer vælger at udføre synene elektronisk, så SKAL lejer have en fysisk kopi af rapporten ved selve synet. Der stilles således i den konkrete situation alligevel formkrav til rapporten. Det forhindrer samtidig i praksis muligheden for at lave elektroniske syn, da udlejer/vicevært i givet fald skal slæbe en printer med rundt og idéen med elektroniske syn er således væk.

Landbrug & Fødevarers holdning

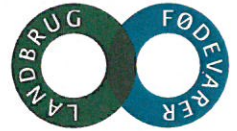
Det er klart, at lejeren skal have mulighed for at få udleveret rapporten i fysisk kopi og da særligt, hvis han ikke har adgang til digitale medier. Men dette kunne klares ved, at rapporten sendes inden for fristen på de 14 dage.

Problematikken kunne løses ved at formulere LL § 9, stk. 2, 3. pkt. og § 98, stk. 3, 5. pkt. således:

"Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren seneste 14 dage efter synet."

I bemærkningerne kunne herefter indføres følgende:

"Synsrapporten skal så vidt muligt udleveres til lejeren ved synet enten i fysisk form eller sendes elektronisk til lejer umiddelbart efter synet. Hvis lejer ikke er til stede eller nægter at underskrive rapporten, bør den sendes i skriftlig form til lejer. På denne måde sikres parterne, at rapporten findes i dokumenterbart format."



For så vidt angår indkaldelse af lejer til flyttesyn, bør det præciseres i reglerne, at dette skal kunne ske pr. e-mail, som således skal være at betragte som tilstrækkelig dokumentation for, at der er sket behørig indkaldelse. Har parterne udvekslet e-mailadresser, bør udgangspunktet være, at kommunikation kan ske ad denne vej.

Normalistsandsættelse ved fraflytning

Regeringen vil foreslå, at det fremover ikke skal være muligt at aftale nyistsandsættelse ved lejers fraflytning. I stedet kan der højst aftales normalistsandsættelse.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer er modstander af, at der ikke skal kunne aftales nyistsandsættelse ved fraflytning. Udover at være et indgreb i aftalefriheden mener Landbrug & Fødevarer, at forslaget vil påføre udlejerne en betydelig ekstra økonomisk byrde.

Begrebet nyistsandsættelse er efterhånden indarbejdet i lejeretten og det er let forståeligt for lejer, at han skal male og evt. lakere ved fraflytning. Hvis begrebet afskaffes, vil det medføre utallige stridigheder om, hvornår der skal pletmales, males en enkelt væg, afvaskes etc. Afskaffes nyistsandsættelse, er der endvidere stor sandsynlighed for, at udlejere vil holde op med at istandsætte lejemål, inden lejer flytter ind. Når ikke de kan forvente at få et nyistsandsat lejemål tilbageleveret, er det administrativt betydeligt lettere blot at lade lejer overtage lejemålet i den stand, hvori det er og forefindes. Det må forventes, at kvaliteten af lejemål generelt vil falde samt at indflyttende lejere typisk selv vil skulle istandsætte lejemålet.

Det er i øvrigt væsentligt at pointere, at aftalefriheden omkring vedligeholdelse skal fastholdes, i det mindste for så vidt angår ejendomme der har karakter af fritliggende huse, således at parterne fortsat kan aftale, at lejer påtager sig hele eller dele af den udvendige vedligeholdelse. Af bemærkningerne til forslaget ses det ligeledes, at lovgiver har samme opfattelse – nemlig at det kan være hensigtsmæssigt, at lejer selv forestår vedligeholdelse i fritliggende huse. For udlejere der har småhuse på landet, er det således bedre, hvis lejer selv varetager dele af den udvendige vedligeholdelse. Det er dyrere at få håndværkere til at køre ud til enkelte ejendomme, end at få håndværkere ud til en boligblok i byen, hvor de kan arbejde på mange lejemål ad gangen. Lejer sparer således penge ved at kunne overtage dele af den udvendige vedligeholdelse og opnår en større grad af frihed ved, at råderetten over vedligeholdelsens udformning er lejers. Idet der kan forekomme situationer, hvor lejerrettens ejendomsbegreb medfører, at flere fritliggende huse betragtes som én ejendom, bør det præciseres, at det altid kan aftales, at lejer overtager den udvendige vedligeholdelse, hvis der er tale om en ejendom med karakter af et fritliggende hus – uanset om lejemålet i øvrigt måtte være omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det er således som udgangspunkt vores holdning, at der fortsat skal være fuld aftalefrihed vedr. vedligeholdelsespligten. Dette kan netop medføre, at lejer kan have en lavere leje og selv kan disponere over løbende og ønskede vedligeholdelser. Såfremt dette ikke kan tiltrædes, bør det som minimum præciseres, at aftale om vedligeholdelse altid frit kan ske, hvis ejendommen har karakter af et fritliggende hus.

Konsekvensen af de foreslåede regler vil blive, at en lejer ved fraflytning ikke nødvendigvis behøver at male med videre, og at lejemål derfor vil blive udlejet uden at være sat i stand. Herefter bliver det så bliver den nye lejer, som ved indflytning må sætte lejemålet i stand. Man skifter hermed rækkefølgen for, hvem der sætter i stand, og hvornår det sker.



Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje

Det kan være en administrativt stor opgave at varsle selv små ændringer i den omkostningsbestemte husleje. Det gælder især for de mindre udlejere, der typisk ikke har professionel hjælp til at drive deres virksomhed. For at gøre det nemmere skal der derfor skabes mulighed for at regulere lejen ved at nettoprisindeksregulere ejendommens driftsudgifter i en periode.

Landbrug & Fødevarers holdning

Landbrug & Fødevarer støtter forslaget, da det netop tager hensyn til de mindre udlejere. Lejemål, der i dag reguleres efter det lejedes værdi, vil således have gavn af at kunne regulere efter nettoprisindeksets udvikling.

Landbrug & Fødevarer ønsker dog, at muligheden for at aftalte trappeleje, som findes i dag, bibeholdes for ejendomme beliggende i ejendomme, som har karakter af fritliggende huse. Fordelen ved trappeleje er, at det er meget forudsigeligt for lejer, hvad der skal betales i husleje i årene frem. Derudover benyttes trappelejen ofte til at give lejer en rabat i en kortere eller længere periode. For så vidt angår udlejer er processen omkring udregning af den nettoprisindekserede leje administrativt tungere, især hvis der er tale om en ejendom, hvor der er mange fritliggende lejemål. Typisk findes disse på større landbrug, hvor udlejer ikke har udlejning som sit hovederhverv, og hvor de administrative byrder derfor opleves ekstra tunge. I disse tilfælde vil der kunne være store administrative lettelser forbundet med fortsat at kunne aftale trappeleje.

Vedligeholdelsesplaner i større ejendomme

For så vidt angår større ejendomme - typisk store landejendomme - er det ikke usædvanligt, at der findes lejeboliger beliggende i fritliggende huse, som hører til ejendommen. Ofte vil der være tale om bevaringsværdige bygninger, som medfører særligt store vedligeholdelsesudgifter.

Landbrug & Fødevarers holdning

De vedligeholdelsesplaner, som foreslås i lovforslaget, bør ikke gælde for så vidt angår ejendomme, der har karakter af fritliggende huse, i særdeleshed ikke, såfremt der er tale om bevaringsværdige ejendomme, idet vedligeholdelsesudgifterne typisk vil være større for disse boliger.

-0-0-0-

Udover ovenstående bemærkninger til konkrete punkter i lovforslaget, mener Landbrug & Fødevarer, at man i forbindelse med en revidering af lejelovgivningen også bør se på nedenstående problemstillinger, hvor der også er behov for ændrede regler for at få en bedre regulering.

Sammenligning af ejendomme i sager i Huslejenævnet

I forbindelse med revideringen af lejelovgivningen ønsker Landbrug & Fødevarer, at der gives mulighed for, at der kan sammenlignes med ejendomme af samme karakter, når der indbringes sager om lejens størrelse for Huslejenævnet.

Det giver ikke et retvisende billede af det lejedes værdi, såfremt man sammenligner huslejen i en forvalterbolig på en landejendom med et omkostningsbestemt lejemål, som pr. definition er en ejendom af en helt anden karakter. Det er vigtigt for parternes retssikkerhed, at det sikres, at der anvendes et retvisende og ligeværdigt sammenligningsgrundlag i disse sager. Lejemål på landet ønskes typisk, fordi lejer netop



ønsker de kvaliteter der ligger i at have et fritliggende hus med egen have og smukke, landlige omgivelser. Disse værdier kan ikke inddrages, når der sker sammenligning med omkostningsbestemte lejemål.

Betaling af udgifter til varme

I den nuværende lovgivning er det kun muligt at afregne dokumenterede udgifter til brændsel, når udlejer leverer varme til lejer. På mange landejendomme findes flis- og halmfyr, der opvarmer udlejers ejendom samt flere lejemål. Udlejer benytter typisk flis og halm fra egen produktion til brændsel og har derfor ikke nogen direkte udgift til brændsel, såfremt udlejningsboliger på ejendommen opvarmes med flis- eller halmfyr fra udlejers ejendom.

Det er uklart, hvordan afregningsreglerne for dette er. Det bør i forbindelse med Lejelovens nye § 37 præciseres, at udlejer på varmeregnskabet kan afregne egenproduceret brændsel til markedspris, idet udlejers alternativ er, at han indkøber halm til opvarmning hos naboen og sælger sit eget halm.

Dette er uhensigtsmæssigt og modvirker landmandens lyst til at investere i og anvende grøn energi, når reglerne om afregning er så uklare, at de giver anledning til uendelige tvister med lejere. Med de nuværende regler vil det være mere attraktivt for landmanden at installere et oliefyr og så sælge halmen til anden side.

Dette er ikke i samfundets interesse og der bør derfor i reglerne indføres mulighed for, at en udlejer, som lader sin lejers bolig opvarme med energi, som ejeren producerer, får mulighed for at indkræve betaling for denne energi hos lejeren.

Landbrug & Fødevarer har ikke yderligere bemærkninger til lovforslaget. Såfremt ovenstående ønskes uddybet står vi naturligvis til disposition.

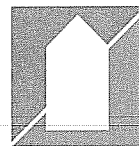
Med venlig hilsen

Annika Lund
Erhvervsjuridisk Konsulent

Generel Erhvervspolitik

D 33394210
M 51671545
E anl@lf.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4, 2
1117 København K



14. oktober 2014
Ref: phu/toc

Telefon +45 33 12 03 30
info@ejendomsforeningen.dk

Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i brev af 16. september 2014 sendt et udkast til lovforslag om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen til høring. Med lovforslaget sker der efter ministeriets opfattelse en udmøntning af aftalen af 11. juni 2014 mellem regeringen og V, DF, SF og EL om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslaget efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering på ingen måde leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven.

Det er værd at notere sig, at både udlejer- og lejerorganisationer har udtrykt utilfredshed med det forlig mellem partierne, der blev præsenteret den 11. juni 2014. Danmarks Lejerforeninger, BOSAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere har i et fælles brev påpeget over for politikerne, at de påtænkte nye regler vil skabe unødigt usikkerhed i retstilstanden og koste både lejere og udlejere tid og penge.

De fire organisationer har i det fælles brev til ministeren for by, bolig og landdistrikter oplyst, at de er enige om, at forligets forslag til ændringer af lejelovgivningen, både enkeltvist og samlet, komplicerer lovgivningen unødigt og ikke giver reelle forenklinger, der kan berettigg den store retsikkerhed, der vil opstå. Organisationerne tilkendegav, at de var enige om, at det politiske forlig om en "forenkling og modernisering" af lejelovgivningen, der blev indgået den 11. juni 2014, ikke burde resultere i et lovforslag, der ændrer lejelovgivningen.

Det var organisationernes opfattelse, at den øgede retsikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid. Det var også organisationernes opfattelse, at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere tilkendegav yderligere, at de fortsat er loyale over for det mellem organisationerne opnåede forhandlingsresultat og over for målet om at forenkling lejelovgivningen til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.

Ejendomsforeningen Danmark står fortsat bag synspunkterne i det omtalte brev fra organisationerne til ministeren.

Lovforslaget er blevet til i stor hast, hvorfor der er mange løse ender, selvmodsigelser og nye principper, der introduceres men ikke beskrives nærmere. Samtidig er der i bemærkningerne beskrevet nye regler, der ikke findes hjemmel til i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark skal anbefale, at ministeren starter forfra og får sammenskrevet de to gældende love og dermed for alvor forenkle de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligretter, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

Samfundsomkostninger stiger

Ejendomsforeningen Danmarks beregninger viser, at der i dag samfundsøkonomisk bruges over 1 mia. kroner årligt på at udmønte den eksisterende lejelovgivning. Til det beløb skal nu lægges 110 mio. kr. til øget administration, der er en konsekvens af det fremlagte udkast til lovforslag.

Det er blandt andet øget administration til obligatoriske ind- og fraflytningssyn, vedligeholdelsesplaner, indberetning af vedligeholdelsesregnskaber til GI og strafgebyrerne ved huslejenævns sager, som ikke modsvares af færre administrationsomkostninger i de øvrige ændringer, her kan eksempelvis nævnes nettoprisindeksering af den omkostningsbestemte leje.

Forslaget skulle efter hensigten også modvirke samfundsøkonomisk uheldige påvirkninger i form af ressourcspild ved unødige istandsættelser ved fraflytning med følgende store omkostninger for lejerne. Ejendomsforeningen Danmark har efterlyst dokumentation for behovet for ændring af fraflytningsreglerne og reglerne om istandsættelse. En dokumentation som ministeriet ikke har lagt frem.

Yderligere skal der gøres opmærksom på, at ministeriet i sit oprindelige udspil til organisationerne lagde vægt på at fastholde den økonomiske balance mellem lejere og udlejere. Det mål er ikke nået hverken med det indgåede forlig eller med det fremlagte lovforslag.

Særligt i forhold til de økonomiske og administrative konsekvenser (side 37-39) skal det bemærkes, at det af de generelle bemærkninger til lovforslaget fremgår, at forslaget

”på længere sigt (...) forventes at medføre begrænsede mindreudgifter til udlejers administration af boligreglerne”.

Senere fremgår det, at

”En reduktion i udlejernes administrative udgifter vil derfor give anledning til en reduktion i det administrationsbeløb, som udlejerne kan medtage som en driftsudgift i den omkostningsbestemte husleje”.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at ministeriets bemærkninger om de administrative og økonomiske konsekvenser er et skønmaleri. Reelt er der tale om et forsøg på misinformation af Folketinget. Hvis lovforslaget fremsættes, som det ser ud nu, er det Ejendomsforeningen Danmarks synspunkt, at oplysningerne er i strid med ministeransvarsloven.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor anbefale, at forslaget nærmere vurderes af Justitsministeriet i forhold til lovforslagets retssikkerhedsmæssige aspekter og af Finansministeriet i forhold til de økonomiske konsekvenser af forslaget.

I forhold til hovedelementerne i lovforslag skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende:

1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn LF § 1, stk. 5, 7, 55, 56 og 58

Forslaget er en forøgelse af den administrative byrde for udlejerne, da der nu indføres en pligt til at afholde syn både ved ind- og ved fraflytning. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at nok laver mange udlejere allerede i dag syn ved fraflytning, men det er de færreste, der laver deciderede indflytningssyn. Udlejerne bliver således pålagt en ny administrativ byrde.

Et eventuelt manglende ind- eller fraflytningssyn får samtidig nogle meget voldsomme konsekvenser for udlejer i form af manglende mulighed for at gøre almindelige istandsættelseskrav gældende over for lejer ved fraflytning. Der kan alene kræves erstatning for skader lejer har påført lejemålet.

Der er i dag krav om obligatoriske ind- og fraflytningssyn i den almene sektor. Her påvirkes udlejer alene af en processuel skadevirkning, hvis indflytningssynet ikke er lavet. Hvorfor det er nødvendigt med så voldsom en konsekvens over for de private udlejere til forskel fra de almene, står Ejendomsforeningen Danmark uforstående over for. Det foreslås derfor, at retsvirkningerne også ensrettes med den almene boligsektor, og at der som et absolut maksimum indføres processuel skadevirkning i stedet for fuldstændig afvisning af almindelige istandsættelseskrav.

I forhold til fraflytningssynene skal det påpeges, at det er u hensigtsmæssigt, at der med forslaget indføres to frister med forskellige starttidspunkter i LL § 98, stk. 2 og stk. 3.

Udlejer har i dag 14 dage til at gøre sine istandsættelseskrav gældende over for lejer ved fraflytning. Denne frist på 14 dage starter på fraflytningdagen.

I det nye stk. 3 indføres en frist på 2 uger til at afholde fraflytningssyn med en frist på 1 uge til at indkalde lejeren til synet. Denne frist starter på det tidspunkt, hvor "udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted."

"Fraflytningdagen" og "tidspunktet hvor udlejer er blevet bekendt med fraflytningen" er i henhold til retspraksis ikke det samme tidspunkt, som det også er beskrevet i bemærkningerne, hvor der i øvrigt lægges op til, at de to frister kommer til at løbe sideløbende.

Ejendomsforeningen Danmark forudser, at der kommer til at opstå tvister på grund af de nye regler. Tvister om hvorvidt der er indkaldt til og lavet korrekte syn og rapporter og tvister om den forvirring, det vil skabe med frister med forskellige starttidspunkter i § 98.

Elektroniske ind- og fraflytningssyn

I bemærkningerne til de nye regler om tvungne ind- og fraflytningssyn står der direkte, at der ikke stilles formkrav til rapporterne. Der gøres også meget ud af, at man kan udnytte elektronisk kommunikation til fremsendelse af rapporten. Samtidig skrives der udtrykkeligt i bemærkningerne, at hvis udlejer vælger at udføre synene elektronisk, så *skal* lejer have en fysisk kopi af rapporten ved selve synet. Der stilles således i den konkrete situation alligevel formkrav til rapporten. Det forhindrer samtidig i praksis muligheden for at lave elektroniske syn, da udlejer/vicevært i givet fald skal slæbe en printer med rundt, og ideen med elektroniske syn er således væk. Hertil kan det tilføjes, at der i dag kun findes få printere, der er mulige at tage med sig, og ingen af dem understøtter eksempelvis print fra en Ipad.

Det er klart, at lejeren skal have mulighed for at få udleveret rapporten i fysisk kopi og da særligt, hvis han ikke har adgang til digitale medier. Men dette kunne klares ved, at rapporten sendes inden for fristen på de 14 dage.

I den almene boligsektor er man i dag mange steder langt fremme med at lave elektroniske ind- og fraflytningssyn, og her er der ikke krav om, at lejer skal have en fysisk kopi ved selve synet.

Problematikken kunne løses ved at formulere lejelovens § 9, stk. 2, 3. pkt. og § 98, stk. 3, 5. pkt. således:

”Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren seneste 14 dage efter synet.”

I bemærkningerne kunne herefter indføres følgende:

”Synsrapporten skal så vidt muligt udleveres til lejeren ved synet enten i fysisk form eller sendes elektronisk til lejer umiddelbart efter synet. Hvis lejer ikke er til stede eller nægter at underskrive rapporten, bør den sendes i skriftlig form til lejer. På denne måde sikres parterne, at rapporten findes i dokumenterbart format.”

Det kan hertil oplyses, at Unik/Logicmedia, som den største udbyder af systemer til elektroniske ind- og fraflytningssyn på markedet, til Ejendomsforeningen Danmark har oplyst, at det kun er omkring 6 pct. af lejerne, der ønsker en skriftlig papirkopi af rapporterne, og i ingen af tilfældene har der været utilfredshed. De 6 pct. er opgjort på grundlag af 10.000 gennemførte syn. Når man samtidig ser, at det offentlige med digitale postkasser, digital signatur og E-boks til alle har fokus på at fjerne papir, virker det endnu mere mærkeligt, at man her vil fastholde et papirkrav, der, hvis det ikke overholdes, vil fratage udlejer mulighed for at opkræve udgifter til istandsættelse hos lejeren.

2. Normal istandsættelse ved fraflytning LF § 1, nr. 16 og 17

Punktet er et hovedpunkt i forliget af 11. juni 2014. I den kontekst finder Ejendomsforeningen Danmark det problematisk, at der intet sted i selve lovteksten er nævnt begrebet normal istandsættelse og/eller en beskrivelse af det.

Ifølge bemærkningerne indføres normal istandsættelse ved at gøre den nye lejelovs § 19, stk. 2 præceptiv og indføre et forbud i den nye § 24, stk. 3 mod, at lejer skal istandsætte andet end, hvad der er omfattet af hans vedligeholdelsespligt. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at dette er så uklart, at det skaber mere forvirring og flere tvister, hvilket er i direkte modsætning til lovændringens hovedformål om forenkling og modernisering.

Begrebet normalistandsættelse findes allerede i den almene lejelovgivning. Her betyder det, at lejemålet skal fremstå nymalet og vel vedligeholdt. Det er imidlertid ikke det, der står i det foreliggende lovforslag.

Det i lovforslaget indførte begreb for normal istandsættelse har ikke noget med det almene begreb at gøre, og det er derfor Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at lovændringen ikke er loyal over for det indgåede forlig. Samtidig er det stærkt uhensigtsmæssigt, at man således ønsker at indføre to forskellige indhold af det samme begreb. Dette måske særligt når regelændringerne i forvejen lægger op til at ensrette reglerne for almene og private boliger. Det vil kun betyde flere konflikter og sager ved huslejenævne, hvis lejere, udlejere og huslejenævn skal til at arbejde med to forskellige begrebsindhold.

I realiteten er det, der indføres med den foreslåede ændring, at man udelukkende har mulighed for overtagelse og aflevering "som beset" i private boliger. Det er således ikke kun nyistandsættelse, der fjernes, men også mulighederne for vel vedligeholdte og pæne lejligheder, når lejer alene kan tilpligtes at aflevere et lejemål, der ikke trænger til vedligeholdelse. Med mindre lejer har gjort skade på lejligheden eller misligholdt en eventuel vedligeholdelsesforpligtelse jf. den nye § 19, stk. 2 jf. § 24, stk. 1, så kan lejer flytte uden at røre en finger ud over rengøring. Ikke en gang aflevering i samme stand som ved overtagelsen kan kræves, hvis ikke lejligheden fremstår misvedligeholdt.

I denne forbindelse skal Ejendomsforeningen Danmark gøre opmærksom på, at begrebet vel vedligeholdt i praksis ikke bliver fortolket, som at noget er vedligeholdt tilstrækkeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Når en lejlighed er vel vedligeholdt og skal afleveres i samme stand, så betyder det i dag bedre end blot vedligeholdt tilstrækkeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Der er således ikke overensstemmelse mellem det ministeriet bemærker og den ændring, der er foreslået.

I bemærkninger til lovforslaget er det beskrevet, at en lejer vil kunne fraflytte en lejlighed uden at skulle betale for, at den næste lejer kan overtage en nymalet og/eller vel vedligeholdt lejlighed. Det er allerede i dag genstand for konflikter at definere, hvor grænsen går mellem vedligeholdt og ikke-vedligeholdt. Vi frygter, at der opstår endnu flere konflikter, og at parterne nu skal i huslejenævne med sager om skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre.

Hvis det fremover skal være den eneste standard for alle lejemål, at lejer afleverer "som beset", så betyder det samtidig en meget væsentlig forringelse af de private udlejningsejendomme. Herved bliver kvaliteten af de private udlejningsejendomme betydeligt ringere end kvaliteten af de almene boliger.

I lovforslaget er der yderligere ikke taget stilling til, hvad der skal ske med alle de allerede indgåede aftaler om nyistandsættelse af lejligheden ved ind- og fraflytning. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Hvis man politisk ønsker at indføre samme vedligeholdelsespraksis i den private sektor som i den almene sektor, så burde man være konsekvent. I den almene sektor er det muligt, at boligselskabet kan overføre udgifter til istandsættelse af et lejemål til de øvrige lejere gennem en stigning i huslejen. Det betyder i praksis, at det bliver de øvrige lejere, der betaler for, at den enkelte lejer får en billigere fraflytningsregning, end det man alt andet lige ser i den private sektor. Muligheden for at overføre vedligeholdelsesudgifter ved fraflytning fra den enkelte lejer til samtlige lejere findes ikke i loven i dag, og den hjemmel indføres ikke med lovforslaget.

3. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler LF § 1, nr. 8-17 og § 2 nr. 1-4, 6 og 20-29

Overordnet set er det positivt, at vedligeholdelsespligten præciseres, og at reglerne for vedligeholdelsessager ved huslejenævnene og påbud ensrettes.

Ved en nærmere gennemgang er der dog også flere punkter i de foreslåede ændringer, som efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke indebærer en forenkling, men tværtimod i et tilfælde går klart ud over, hvad der ligger i forliget af 11. juni 2014 og med en begrundelse, som ikke stemmer overens med de faktiske forhold.

Indledningsvis gøres opmærksom på, at ændringen i LF § 2, nr. 3 ikke sker i § 5, stk. 3, 5. pkt., men i stk. 4, 5. pkt.

Aftalefrihed vedr. fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen i omkostningsbestemte ejendomme LF § 1, nr. 17

Der står ingen steder i forligsteksten, at parterne skal fratages muligheden for frit at aftale fordelingen af vedligeholdelse. Dette er på trods heraf alligevel sket ved ændringen i lejelovens § 24, stk. 2, hvor lejere i omkostningsbestemte ejendomme nu alene kan påtage sig den indvendige vedligeholdelse.

Der er tale om en væsentlig begrænsning i parternes aftalefrihed og en markant ændring af den nugældende tilstand og praksis på området til fordel for lejerne. Ændringen går klart videre end forligsteksten og bevirker yderligere en forskydning af balancen mellem lejere og udlejere.

Ejendomsforeningen Danmark finder det overraskende, at en så markant skærpelse af reglerne, udelukkende til fordel for den ene part i forholdet, kan betegnes som en forenkling og modernisering, og det er vores opfattelse, at det - i bedste fald - er at strække begrebet "aftale" meget langt.

I bemærkningerne er begrundelsen for, hvorfor aftalefriheden skal afskaffes, angivet til at være:

"Den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer og kendskab til ejendommen generelt. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at fordele den udvendige vedligeholdelsespligt på de enkelte lejere."

Dette passer ikke med virkeligheden! Indholdet af den aftale, der helt typisk laves mellem udlejer og lejer, hvor lejer påtager sig en del af den udvendige vedligeholdelse, drejer sig ikke om de større dele af den udvendige vedligeholdelse. Indholdet af aftalerne lyder som regel på den vedligeholdelsespligt, som lejereren havde efter lejelovens § 20 før den blev lavet om i 1994, eller afarter heraf.

Den gamle lejelovs § 20 lød sådan:

”Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejereren skal endvidere vedligeholde WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejereren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.”

Som det fremgår af den gamle lejelovs § 20, så er den del af den udvendige vedligeholdelse, som typisk overtages af lejer, ikke vedligeholdelse, som forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats og adgang og kendskab til ejendommens installationer. Den vedligeholdelse, der overtages af lejer er netop vedligeholdelse af installationer, som lejereren er tættest på, som lejereren anvender hver dag, og hvor vedligeholdelsesbehovet i vidt omfang er afhængig af lejerens egen brug af de enkelte installationer.

Det er Ejendomsforeningen Danmark opfattelse, at der som alt overvejende hovedregel heller ikke er nogen udlejere, der vil overlade det til lejerne at stå for den del af den udvendige vedligeholdelse, som netop kræver en koordineret indsats og et øje på hele ejendommens behov. Det er på ingen måde i udlejers interesse i større ejendomme at overlade den vedligeholdelse til lejerne.

Samtidig er det simpelthen forkert og misvisende, når det i bemærkningerne er oplyst, at aftalefriheden kun bliver brugt i små ejendomme. Det er korrekt, at det nok kun er i en- eller tofamiliehuse, hvor det aftales, at lejer overtager mere af den udvendige vedligeholdelse end indeholdt i den gamle lejelovs § 20, men aftalefriheden bliver som ovenfor nævnt også brugt i omkostningsbestemte ejendomme. Ifølge GI hensættes der kun ”lav takst” på § 18 b-kontoen for knap 1/5 af det areal, der er bindingspligtigt i GI. Der hensættes kun denne lave takst, fordi lejer og udlejer har udnyttet aftalefriheden i en stor ejendom til at lade lejer overtage en del af udlejers vedligeholdelse, som beskrevet ovenfor. I lejeforhold, der er indgået før 1994 vil der som udgangspunkt være en sådan aftale, da den dagældende typeformular indeholdt en gengivelse af den gamle lejelovs § 20.

Bemærkningerne og argumentationen tager hverken i betragtning, at det i mange nyopførte ejendomme (ejendomme opført efter 1991) aftales, at lejer har vedligeholdelsespligt som efter den gamle lejelovs § 20, eller at store ejendomme i uregulerede kommuner ikke er omfattet af begrænsningen i aftalefriheden.

Endelig skal det bemærkes, at der heller ikke her er taget stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om vedligeholdelsesfordeling i omkostningsbestemte ejendomme, som er indgået i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Hensættelsesbeløb og tillæg til kapitalafkastet jf. boligreguleringslovens § 18, stk. 1, § 18 b, stk. 1 og § 9, stk. 7, LF § 2, nr. 7, 20 og 22

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at de foreslåede ændringer i angivelsen af hvilke beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse og hvilket beløb, der kan overføres til kapitalafkastet jf. boligreguleringslovens § 9, på ingen måde hjælper til en forenkling. Nu skal man ind i den gamle lov for at finde ud af, hvad de korrekte hensættelsesbeløb må være i stedet for at kunne se det direkte i lovteksten.

Det anføres i bemærkningerne, at bestemmelserne herved gøres mere overskuelige. Denne opfattelse er Ejendomsforeningen Danmark helt uenig i.

Formuleringerne risikerer i øvrigt at ramme ejendomme, som fortsat er omfattet af § 4, stk. 6 i lov nr. 419 af 1. juni 1994, som ændrede både lejeloven og boligreguleringsloven. I disse ejendomme kan der på nuværende tidspunkt ikke afsættes de beløb, der ellers umiddelbart kan beregnes i henhold til de nugældende § 18, stk. 1, § 18b, stk. 1 og § 9, stk. 7, da beløbene stadig optrappes jf. den nævnte overgangsregel fra 1994-loven.

Det må som minimum kræves, hvis ændringerne fastholdes, dels at formuleringerne af de nugældende bestemmelser indføres i bemærkningerne til loven, dels at det præciseres, at ejendomme, der er opfattet af overgangsreglen fra 1994, fortsat kan optrappe også hensættelsesbeløbene og tillægget til kapitalafkastet indtil ejendommen ikke længere er omfattet af overgangsreglen fra 1994.

Vedligeholdelsesplaner LF § 2, nr. 21

Under dette punkt står Ejendomsforeningen Danmark også uforstående over for, hvordan det kan anses for at være en forenkling og modernisering at lægge endnu flere pligter på udlejerne med konsekvenser, som ikke hjælper på det formål reglerne ønsker at fremme, nemlig en god og ordentlig vedligeholdelse af ejendommene.

Pligten til at udfærdige 10-årige vedligeholdelsesplaner i omkostningsbestemte ejendomme fremmer efter Ejendomsforeningen Danmark ikke lejernes sikkerhed for, at ejendommene bliver vedligeholdt. Lejerne sikres allerede af reglerne om vedligeholdelsesmangler og -påbud, se i øvrigt nedenfor om huslejenævnenes kompetence.

Det fremgår ikke af forslaget, hvad der mere konkret ligger i en rullende vedligeholdelsesplan. Det er temmelig uklart, hvilke krav der stilles. Det er "større vedligeholdelsesarbejder", men hvornår noget er et større vedligeholdelsesarbejde, og hvordan det vurderes fra ejendom til ejendom, kan man ikke se. Samtidig er inddragelsen af beboerrepræsentationerne også medvirkende til at skabe uklarhed om, hvornår kravet til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er opfyldt. Hvad sker der eksempelvis, hvis beboerrepræsentationen modvirker et samarbejde?

Det er heller ikke nævnt i bemærkningerne, hvad der skal ske, hvis en ejendom ikke trænger til nogen større vedligeholdelse i løbet af de næste 10 år. Det kan eksempelvis være tilfældet i en nyopført ejendom. Hvad kan en korrekt men tom vedligeholdelsesplan bruges til i forhold til at sikre lejerne nødvendig vedligeholdelse?

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at reglerne om vedligeholdelsesplaner vil betyde flere tvister mellem lejere og udlejere om indhold mv.

Huslejenævnenes kompetence til at tage stilling til vedligeholdelsesplanerne er også uklar. Der henvises i bemærkningerne til, at sager om eventuel opfyldelse, eller måske nærmere mangel på samme, skal afgøres efter reglerne om vedligeholdelsesmangler og -påbud. Det er svært at se, hvilket formål planen skal tjene, når beskyttelsen af lejerne allerede ligger i de gældende regler om vedligeholdelsesmangler og -påbud.

Forslaget om at indføre en helt uacceptabel sanktion i form af fortabelse af retten til at opkræve bidrag fra lejerne til udvendig vedligeholdelse, hvis en udlejer ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, virker højst besynderlig. Selv om forslaget i forhold til det oprindelige udkast nu er begrænset til, at retten til at opkræve bidrag til udvendig vedligeholdelse først indtræder, når lejerne har påpeget, at der mangler en vedligeholdelsesplan, og at retten genoprettes, når der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, så kan det kun være til skade for lejerne, at de midler, som udlejer skulle bruge til at foretage vedligeholdelsen, forsvinder. Det fremgår ikke af hverken forslaget eller af bemærkningerne, om denne konsekvens også træder i kraft, hvis lejerne indbringer en sag om indholdet af en eventuel vedligeholdelsesplan.

Udfærdigelse af planerne medfører også væsentlige udgifter for udlejerne, da de som oftest vil være nødt til at betale sig fra at få lavet planerne, fordi de ikke selv har den tekniske indsigt til at lave en vedligeholdelsesplan. Dette er endnu en fordyrelse af omkostningerne i private ejendomme og bidrager ikke til nogen forenkling.

Da planen laves af hensyn til lejerne må det også være rimeligt, at lejerne skal være med til at betale udgifterne til planerne. Dermed bliver det også dyrere for lejerne, når der skal udarbejdes løbende vedligeholdelsesplaner. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det, for at undgå tvister, skal præciseres, at udgiften må medtages på den omkostningsbestemte leje jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1, som en lovpåbudt udgift. Hvis ikke dette kan accepteres, så må pligten til at lave vedligeholdelsesplaner, som en direkte konsekvens, betyde en stigning i administrationshonoraret, da der ingen steder i lovforslaget ses tilsvarende besparelser for udlejerne.

Med indførelsen af vedligeholdelsesplaner er det i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 18 b, stk. 4 skal fjernes. Den giver lejere og beboerrepræsentation ret til at foreslå vedligeholdelsesarbejder i ejendommen. Der er tale om en hensigtserklæring, som vil blive overflødig, hvis udlejerne pålægges at lave rullende vedligeholdelsesplaner og endda i samarbejde med beboerrepræsentationerne.

Afslutningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at reglerne om vedligeholdelsesplaner hverken i lovteksten eller i bemærkningerne tager stilling til, hvordan udlejere af restejendomme i ejerforeninger kan/skal håndtere den nye pligt, særligt hvis udlejer ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen. Her har udlejer ingen selvstændig råderet over ejerforeningens ejendom og er fuldt ud underlagt ejerforeningens vedtagelser på en generalforsamling.

Vedligeholdelsesregnskaber i ejendomme, der i dag ikke er registreret i GI LF § 2, nr. 21
Reglen tilpligter nu alle udlejere af boligudlejningsejendomme at indberette vedligeholdelsesregnskaber til GI. Ejendomsforeningen Danmark skal påpege, at der bliver tale om en voldsom registreringspukkel hos GI, hvis samtlige ejendomme opført efter 1970 skal registreres, så regnskaberne kan ses på GI's hjemmeside.

Ifølge oplysninger fra Danmarks Statistik er der knap 1 mio. etageboliger i Danmark, af disse er 28 pct. opført den 1. januar 1970 eller senere (tallene tæller også ejerlejligheder og almene boliger).

Alt andet lige må denne yderligere indberetning af ejendomsregnskaber til GI anses for en samlet forøgelse af de administrative opgaver for såvel udlejerne som GI.

Afskaffelse af forbedringskonti jf. lejelovens kap XA LF § 1, nr. 42

Det er positivt, at man påtænker at afskaffe hensættelserne jf. i dag gældende lejelovs § 63 a. Der er tale om en reel forenkling. Lejernes leje bliver lavere, og udlejerne får ikke bundet likvider i GI, som er svære at hente ud igen.

Ordningen i § 18 d LF § 2, nr. 24

Ejendomsforeningen Danmark skal blot bemærke, at ordning om, at lejerne og udlejer i fællesskab kunne aftale at hensætte højere beløb til vedligeholdelse, har været brugt til vedligeholdelsesarbejder, som ikke var nødvendige i henhold til udlejers vedligeholdelsespligt, men som udlejer gerne ville gøre for lejerne efter deres ønske. I nogle tilfælde har den endda været brugt til forbedringsarbejder, som lejerne har kunnet betale til i en begrænset periode ved en stigning i vedligeholdelseshensættelserne i stedet for en varig forbedringsforhøjelse.

4. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentationens kompetence LF § 1, nr. 43 og 44 og § 2, nr. 9-16

Generelt om beboerrepræsentationernes indflydelse

Ejendomsforeningen Danmark hilser altid en god og positiv dialog med beboerne til ejendommens bedste velkommen. Lovforslaget gentager i et vist omfang de tidligere gældende hensigtserklæringer om, at lejerne skal kunne drøfte ejendommens forhold med udlejer men understreger nu også, at ordningen med beboerrepræsentationer er til for at give en god og konstruktiv dialog til alles bedste.

Det er dog samtidig vigtigt at understrege, at det altid er udlejer, der har den endelige beslutningskompetence vedrørende ejendommen og dens forhold, naturligvis i overensstemmelse med vedligeholdelsespligten. Det vil være et indgreb i den private ejendomsret, som beskyttet ved grundloven, hvis beboerne gives indflydelse og/eller kompetencer til beslutninger om ejendommen uden om udlejer og uden om huslejenævn og domstole. Dette blot for at understrege, at den inddragelse af beboerne, som loven giver grundlag for, altid må og skal administreres i overensstemmelse med reglerne om den private ejendomsret.

Inddragelse af beboerrepræsentationerne ved større forbedringsarbejder LF § 1, nr. 43 og 44

Lovforslaget indeholder i den nye LL § 65, stk. 2 en pligt til inddragelse af beboerrepræsentationer i forbindelse med større forbedringsarbejder i ejendommen. Tidspunktet for inddragelsen er angivet til at være, inden udlejer ”varsler iværksættelse af forbedringsarbejder”.

Dette begreb findes ikke i den kontekst i lejelovgivningen på nuværende tidspunkt. Selve begrebet ”varsling af iværksættelse” (iværksættelsesvarsling) findes i boligreguleringslovens § 23 og § 24, hvor udlejer skal varsle iværksættelse af forbedringer i større ejendomme i regulerede kommuner, når forbedringsforhøjelsen overstiger 96 kr. pr. m² over tre år (2014 niveau).

Det er stærkt uhensigtsmæssigt, hvis man vil operere med to betydninger af samme begreb.

Af bemærkningerne til forslaget lyder det som om, at man mener varsling af adgang til lejlighederne forud for forbedringsarbejdet, men det er ikke sikkert, at man har brug for adgang til lejlighederne i forbindelse med alle de forbedringsarbejder, der vil falde ind under bestemmelsen. Dermed er det ikke nødvendigt at varsle adgang til lejlighederne ved alle forbedringsarbejder.

Til illustration af den uhensigtsmæssige formulering af bestemmelsen, har Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet to eksempler til illustration af, hvornår forvirringen bliver særligt udtalt.

Situation 1:

Udlejer vil gennemføre en ekstra isolering af loftsrummet. Det er ikke nødvendigt at varsle adgang til lejlighederne, fordi det hele foregår i loftsrummet, som ikke bruges til noget.

Lejeforhøjelsen er ikke så stor, den lyder på ca. 12 kr. pr. m², men da udlejer også skiftede vinduer og lavede andre småforbedringer sidste år, som løb op i 53 kr. pr. m², så skal han opfylde § 65, stk. 2. Men hvornår?

Der skal ikke varsles iværksættelse jf. boligreguleringslovens § 24 og ikke adgang. Hvad er det for en varsling af iværksættelse, som udlejer 2 uger forinden skal indkalde beboerrepræsentationen til møde om?

Situation 2:

Udlejer ønsker at skifte vinduer i ejendommen. Lejeforhøjelsen kommer til at lyde på 35 kr. pr. m². Han isolerede og øgede sikkerheden for to år siden, hvor lejeforhøjelsen landede på 30 kr. pr. m², han skal derfor opfylde § 65, stk. 2.

Selve arbejdet tager 3 uger. Han skal varsle adgang med 6 uger, da der er tale om et hurtigt og mindre indgribende arbejde (dette er fast antaget i praksis). Ud fra ministeriets beskrivelse af reglen i § 65, stk. 2, så skal beboerrepræsentationen involveres 2 uger før varslingen af adgang. Dvs. at § 65, stk. 2 skal opfyldes ca. 11 uger før arbejdet er færdigt.

Lejeforhøjelsen skal varsles med 3 måneders varsel, dvs. 12-13 uger før.

Det må betyde, at § 65, stk. 2 først skal opfyldes, efter udlejer har varslet lejeforhøjelse, og når ejendommen har omkostningsbestemt leje, så har han endda ved varslingen af lejeforhøjelse forhørt beboerrepræsentationen 7 dage før, jf. ændringerne i boligreguleringslovens § 13 jf. § 27.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den valgte formulering er stærkt uklar og på ingen måde tjener til en forenkling. Tværtimod vil den blive kilde til et utal af tvister om, hvornår opfyldelsen af § 65, stk. 2 skal finde sted.

Det samme vil gælde skærpelsen i den nye § 65, stk. 3 om, at udlejer nu får pligt til at involvere beboerrepræsentationen i en eventuel ”begrænset licitation”. Formuleringen vil blive grundlag for tvister, særligt da formuleringen sammenholdt med bemærkningerne er uklar i forhold til den i dag gældende lejelovs § 66, stk. 3 om beboerrepræsentationens inddragelse ved ”bunden licitation”.

Det bør yderligere i den nye § 65, stk. 4 præciseres, at det kun er lejeforhøjelsen ud over beløbsgrænsen i stk. 2, der ikke kan opkræves.

Endelig skal det bemærkes, at der i bemærkningerne til henholdsvis § 1, nr. 43 og nr. 44 er henvist forkert til ikrafttrædelsesbestemmelserne i § 5, henholdsvis stk. 4 og stk. 5.

Varslingsregler for omkostningsbestemt leje LF § 2, nr. 9-16

Overordnet set er det positivt, at varslingsreglerne for omkostningsbestemt leje forsøges forenklet. Der er i forslaget også visse dele, der forenkler. Desværre indeholder forslaget også skærper og yderligere uklare beskrivelser af krav til varslingen, som opvejer forenklingerne.

Den i dag gældende passus i både boligreguleringslovens § 12, stk. 1 og § 13, stk. 1, om at varslingen skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og beregning, har været genstand for mange tvister mellem lejere og udlejere og har også i praksis voldt både huslejenævn og boligretter vanskeligheder, da flere sager er faldet ud til lejernes eller udlejers fordel på skift gennem retssystemet. I den kontekst er det positivt, at man vil forsøge at gøre det mere klart, hvad varslingen skal indeholde. De foreslåede ændringer indeholder dog flere skærper og uklarheder.

Skærper:

Det fremgår af bemærkningerne til ændringerne i boligreguleringslovens §§ 12 og 13, at de nye regler alene betyder en enkelt yderligere gyldighedsbetingelse i form af oplysning om lejens fremtidige størrelse. Dette er ikke korrekt i henhold til den praksis, der ligger i dag.

For det første gør forslaget det nu til en gyldighedsbetingelse, at ejendommens gældende budget fremgår af varslingen. Dette er i dag kun en gyldighedsbetingelse, hvis udlejer ændrer i fordelingsgrundlaget for den omkostningsbestemte leje, jf. Højesterets domme gengivet i U 1989.480 H og U 1989.483 H.

For det andet gør forslaget det også til en gyldighedsbetingelse, at ejendommens driftsudgifter og – indtægter fremgår af varslingen. Det er ikke helt klart, hvad dette egentlig betyder, men i bemærkningerne er det beskrevet, at lejerne skal

”...kunne forstå lejeforhøjelsens beregning, idet forhøjelsen skal baseres på den samlede stigning i driftsudgifter i forhold til de samlede driftsindtægter. ...”

Heraf lyder det til, at det er oplysning om, hvad udlejer får ind i leje til at dække driftsudgifterne, der skal oplyses om. Dette er i dag ikke nogen gyldighedsbetingelse jf. Højesteret domme gengivet i U 2009.2338 H og U 2009.2341/1 H.

Der er således tale om flere skærper i forhold til de allerede gældende regler og tilmed skærper, som kan bevirke flere tvister mellem lejere og udlejer om indholdet af bestemmelserne.

Uklarheder:

I forhold til ændringen af varslingsreglerne i ejendomme med beboerrepræsentation er det umiddelbart positivt, at de gældende regler i boligreguleringslovens § 13, stk. 2 og stk. 3 samles til én bestemmelse. Der er blot også her tale om en skærpelse af reglerne, da der indføres en ny frist og endnu en meget uklar beskrivelse af, hvad en varsling skal indeholde for at være gyldig.

For det første indføres en ny frist for forhøring af beboerrepræsentationen 7 dage før varslingen til lejerne. Det fremgår ikke af ændringen, hvornår udlejer skal have modtaget beboerrepræsentationens bemærkninger, som han er forpligtet til at sende med i varslingen til lejerne. Det er uklart, hvad der skal til for at opfylde forhøringsfristen sammen med oplysningspligten, hvilket vil medføre flere tvister.

For det andet indeholder den nye formulering af § 13, stk. 2 også et krav om, at udlejer skal give en ”...fornøden redegørelse for budgetposterne, ...”.

En meget uklar formulering, som også findes i den nye § 13, stk. 3 om en skriftlig redegørelse for nærmere supplerende oplysninger.

Disse formuleringer er så uklare, at de vil skabe mange unødige tvister mellem lejere og udlejere om, hvornår der er tale om en ”fornøden redegørelse” eller redegørelse for nærmere supplerende oplysninger. Det er den samme slags formuleringer i kombination med at overholdelsen har været gyldighedsbetinget, som har været grundlag for mange tvister hidtil om varslingsreglerne.

De nævnte formuleringer forenkler således ikke noget og forhindrer ikke tvister.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at det er en forenkling af varslingsreglerne, at der ikke længere skal sendes vedligeholdelsesregnskaber og saldomeddelelse fra GI ud med varslingerne.

5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

Ejendomsforeningen Danmark har ikke nogen bemærkninger til de foreslåede ændringer.

6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger LF § 2, nr. 39

Betaling af ekstra gebyr, når udlejer taber sager i huslejenævnet

Det fremgår af forligsteksten, at udlejere skal pålægges et ”strafgebyr”, når udlejer taber en sag ved huslejenævnet.

Af bemærkningerne fremgår det, at dette ”strafgebyr” skal betales, også når udlejer får delvist medhold i punkter i sagen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks klare opfattelse, at dette er en udvidelse i forhold til den aftale, der er indgået i forliget.

Der henvises i bemærkningerne til, at regelindholdet er hentet fra reglerne om forbrugerklager. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det ikke er retvisende at sammenligne boliglejeområdet og huslejenævnene med forbrugeraftaler og forbrugerklagenævnet. Dette alene af den grund at forbrugerklagenævnet er ét stort nævn, der dækker hele landet, og hvor formanden skal være dommer. Derimod er der over 50 huslejenævne, hvor formændene udpeges af kommunalbestyrelsen og i øvrigt uden krav til stilling, hvilket naturligvis ikke i praksis kan give en lige så konsekvent og ens behandling.

Det er huslejenævnene, der skal vurdere, hvornår der skal pålægges udlejer strafgebyr, men hverken i lovtæksten eller i bemærkningerne er der i tilstrækkeligt omfang givet retningslinjer for, hvordan vurderingen skal ske. For eksempel er det for forbrugerklager præciseret, at når en sag for forbrugerklagenævnet forliges, og der pålægges gebyr, så er det fordi sagen forliges i det væsentlige til forbrugerens fordel (fremgår af Karnovs note 54 til forbrugerklagelovens § 17).

Ejendomsforeningen Danmark frygter også, at reglen vil medføre yderligere øgede omkostninger både for lejere, huslejenævn og udlejere, fordi mange udlejere vil se sig nødsaget til at medindstævne huslejenævnene, hvis huslejenævnets afgørelse indbringes for boligretten, blandt andet fordi det heller ikke fremgår, hvordan man skal forholde sig til strafgebyret, hvis udlejer senere får medhold ved domstolene. Hertil må det påpeges, at det på ingen måde er usædvanligt, at huslejenævnsafgørelser ændres af domstolene, og endda at sagerne får forskellige udfald op gennem retssystemet. Dette illustrerer efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse meget godt, hvor svært det er at navigere rundt i lovgivningen.

I sit grundindhold er reglen dybt urimelig og uretfærdig, når man på den måde forskelsbehandler to lige ringe stillede parter i et aftaleforhold. Udlejere, der ikke nødvendigvis udlejer som led i deres profession, har i de fleste tilfælde ikke bedre muligheder end lejere for at sætte sig ind i og forstå de mange komplicerede regler i boliglejelovgivningen. Lejere kan ud over det almindelige gebyr frit indbringe sager og i mange situationer pålægge udlejer at indbringe sager blot ved at klage, mens udlejer pålægges en større økonomisk byrde, og deres retssikkerhed er dermed kastet i skraldespanden.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at strafgebyret alene vil betyde ekstraomkostninger til administration på mere end 5 mio. kr. årligt. Heri er ikke en gang taget højde for alle de udlejere, som vil være nødsaget til at betale sig fra at få administreret deres ejendomme, fordi de fortsat på grund af manglen på reel forenkling ikke selv har mulighed for at sætte sig ind i reglerne.

Til illustration af det misforhold, der ligger i ændringen har vi følgende eksempel:

Hr. og fru Jensen, der har en enkelt ejendom med 8 lejligheder, og som i øvrigt ikke lejer ud som led i deres erhverv, er nu at sidestille med teleselskaber, varehuskæder og lignende. Hr. og fru Jensen forsøger det bedste de kan at navigere i en meget kompliceret og svært tilgængelig lovgivning og kommer til en gang imellem at træde ved siden af. Ikke fordi de ønsker at gøre noget forkert, men fordi de ikke kan finde rundt. Det er vel almindeligt anerkendt, at lejeloven ikke indeholder eksakte, klare regler, som man kan læse sig til, men i en vis udstrækning bygger på konkrete skøn, der i sidste ende udøves af huslejenævnet. Nu bliver de så yderligere slået oven i hovedet med en "bøde" på over 2.000 kr., fordi de havde kigget forkert på datoen for, hvornår varmeregnskabet skulle sendes ud, eller fordi de troede, at "vel vedligeholdt" betød, at der ikke måtte være mærker på væggene, når lejer flyttede, men huslejenævnet vurderede, at mærkerne ikke var så voldsomme, at lejer skulle hæfte for dem ved fraflytning.

Det er almindeligt antaget, at formålet med en straffebestemmelse i en lov er, at den skal virke præventivt, således af de (juridiske) personer, der skal opfylde lovens bogstav, også gør det. Lejeloven indeholder så væsentlige elementer af skøn, at en udlejer umuligt – selv ikke med de allerbedste intentioner - kan undgå at foretage et skøn, som et huslejenævn senere erklærer sig helt eller delvist uenige i.

Indførelse af strafgebyrerne er en markant forrykkelse af balancen mellem lejere og udlejere, som på ingen måde opvejes af de øvrige punkter i lovforslaget.

7. Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen LF § 1, nr. 2, 33 og 35 og § 2, nr. 8

Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje LF § 1, nr. 2 og § 2, nr. 8

Forslaget indfører en mulighed for nettoprisindeksering af den omkostningsbestemte leje over en kort periode, som skulle lette administrationen af omkostningsbestemte ejendomme.

Ordningen betyder dog i realiteten ingen eller kun en meget beskednen forenkling for udlejerne. Det er specifikt i bemærkningerne anført, at reglerne indføres, fordi det er kompliceret og ofte kræver ekstern bistand at beregne og varsle omkostningsbestemt leje. Men den bistand slipper udlejer ikke for med den indførte ordning, fordi han ved anvendelse af ordningen er nødt til at beregne omkostningsbestemt leje både før og efter nettoprisindekseringen og i øvrigt minimum hvert 3. år, hvis han ønsker at gøre brug af den nye særregel i § 9 a i boligreguleringsloven.

Selve varslingen af nettoprisindeksering af lejen vil heller ikke blive synderlig mere enkel, da den stadig skal indeholde en beregning af lejeforhøjelsen. Udlejer skal således fortsat opstille budget og regnestykker, som i sig selv kan blive indviklede, fordi det kun er dele af budgetlejen, der må indgå i nettoprisindekseringen.

Specifikt i forhold til hvilke udgifter der må indgå i indekseringen og hvilke der ikke må er skatter og afgifter og afkastet jf. boligreguleringslovens § 9 efter ordlyden ikke omfattet af nettoprisindekseringen. I bemærkningerne til § 9 a er det anført, at skatter og afgifter og afkast ikke skal indgå, da de i forvejen reguleres efter de allerede gældende regler, hvor der henvises til lejelovens §§ 50-52 og boligreguleringslovens § 9, stk. 7. Der henvises her også til, at vedligeholdelseshensættelserne reguleres efter nettoprisindekset i forvejen.

Det er korrekt, at skatter og afgifter særskilt kan reguleres over for lejerne ved siden af regulering af omkostningsbestemt leje jf. reglerne i lejeloven. Det kan vedligeholdelseshensættelserne også jf. boligreguleringslovens § 13 a, når de hvert år nettoprisindekseres. Men der findes ikke nogen særlig reguleringsregel for den del af afkastet, som er omfattet af boligreguleringslovens § 9, stk. 7. Bestemmelsen angiver, at der sker en nettoprisindeksering af tillægsbeløbet til afkastet, men der findes ikke nogen særlig regel, hvorefter denne nettoprisindeksering kan varsles over for lejerne. Stigningen i dette beløb må i dag varsles jf. boligreguleringslovens § 7, og det ændrer den foreslåede nye § 9 a ikke ved. Den betyder blot, at udlejer nu ikke kan få dækket den nettoprisindeksering, der sker af denne del af afkastet, hvis den nye § 9 a anvendes.

Det er i dag ikke ualmindeligt, at der i en omkostningsbestemt ejendom, hvor der er udlejet lejligheder jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, reguleres leje efter omkostningsbestemt leje over for nogle lejere og efter aftalte trappelejeklausuler over for andre. Den foreslåede regel forudsætter, at samtlige lejemål i ejendommen omfattes af nettoprisindekseringen. Det må betyde, at i det omfang udlejer i henhold til den gældende lovgivning har aftalt anden regulering i form af trappeleje, kan han ikke anvende den nye § 9 a. Vi henviser i øvrigt til nedenstående afsnit om afskaffelse af muligheden for at aftale trappelejeklausuler og bemærkningerne omkring lovgivning med tilbagevirkende kraft.

Afslutningsvis for dette punkt skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at forenklingen yderligere fortøner sig i kravet om, at udlejer ved indgåelse af lejekontrakter i nettoprisindekseringsperioden skal sørge for, at det fremgår af kontrakten, at lejen nettoprisindekseres og for hvilken periode. Det er således Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at muligheden ikke vil få nogen synderlig betydning i praksis.

Nettoprisindeksering af lejen i lejemål omfattet af lejelovens §§ 47-49 LF § 1, nr. 33

Med forslaget åbnes der mulighed for, at lejer og udlejer kan aftale, at lejen reguleres efter stigningerne i nettoprisindekset.

Det er positivt, at der åbnes mulighed for, at lejer og udlejer kan aftale en fast og overskuelig lejeregulering i lejeforholdets løbetid. Dette kan reelt betyde forenkling for begge parter.

Kombinationsregulering LF § 1, nr. 35

Som et led i afskaffelsen af muligheden for at aftale trappeleje (se i øvrigt bemærkninger nedenfor) indeholder forslaget en ændring af lejelovens § 53, stk. 6, som gælder for lejeaftaler, hvor det er aftalt, at lejen fastsættes til markedsleje. Ejendomsforeningen Danmark skal til denne ændring påpege, at indførelsen af ordet "alene" i stk. 6 vil ændre den ellers i dag gældende praksis om, at nettoprisindeksering af lejen i lejemål omfattet af bestemmelsens stykke 3-5 (markedslejelejemål) kan kombineres med regulering af skatter og afgifter. Det er anført i bemærkningerne til bestemmelsen, at der ikke er tilsigtet nogen ændring af muligheden for at kombinere nettoprisindeksering af lejen med regulering jf. lejelovens §§ 50-52, men det er Ejendomsforeningen Danmarks klare opfattelse, at den foreslåede formulering lige præcis vil afskaffe muligheden for at kombinere reguleringerne.

Det nye stk. 6 vil således komme til at lyde:

"Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan alene kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren."

En naturlig sproglig forståelse af denne formulering er, at der *kun* kan ske regulering efter nettoprisindeks og ikke andet. Dette kan bemærkningerne til loven ikke ændre ved.

Ejendomsforeningen Danmark må derfor foreslå, at den nuværende formulering beholdes, således at stk. 6 kommer til at lyde således:

”Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.”

I bemærkningerne kan det præciseres, at der ikke kan aftales andre former for regulering ud over kombination med skatter og afgifter, præcis som de nuværende bestemmelser i lejelovens § 53, stk. 6 og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4 er fortolket.

I forhold til kombinationsregulering bør det præciseres i forhold til den nye formulering af lejelovens § 53, stk. 2, at en sådan aftale om nettoprisindeksering kan kombineres med regulering efter reglerne om skatter og afgifter i lejelovens §§ 50-52.

Afskaffelse af trappeleje LF § 1, nr. 33 og 35

Lovforslaget vil fjerne muligheden for, at lejer og udlejer kan aftale en fast ændring af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, det der kaldes ”trappeleje”.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det hverken gavner lejere eller udlejere, at afskaffe mulighederne for trappelejeklausuler. Klausulerne bruges i dag blandt andet til at give lejerne rabat på lejen ved lejemålets indgåelse for at tiltrække lejerne og hjælpe dem i starten af lejeforholdet, hvor der ofte er yderligere omkostninger til etablering i det nye lejemål (eksempelvis indbetaling af depositum og forudbetalt leje). Afskaffelsen vil således betyde højere leje for mange lejere. Trappeleje, hvor man aftaler stigninger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, er en fordel for såvel lejer som udlejer, idet begge parter kender det fremtidige forløb.

Det skal i denne forbindelse oplyses, at trappelejeklausuler altid er begrænset af de regler, der i øvrigt gælder for lejefastsættelse og -regulering for de pågældende lejemål. I praksis nedsætter huslejenævnene altid lejen, hvis den opkrævede leje overstiger den lovlige, selvom den er reguleret i henhold til en trappelejeklausul.

Endelig skal det bemærkes, at det i bemærkningerne er oplyst, at trappelejeklausuler ikke anvendes i særlig høj grad, og derfor vil ændringen ikke have den store indflydelse. Denne oplysning er forkert og misvisende. Trappelejeregulering anvendes i mange lejeaftaler, netop for at gøre det nemmere og mere forudsigeligt for lejer og udlejer i stedet for at skulle håndtere de komplicerede regler om lejeregulering.

Ejendomsforeningen Danmark skal også her påpege, at lovforslaget ikke tager stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om trappelejeregulering. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

8. Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsig lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen LF § 1, nr. 48-54

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det må lette situationen for ejere af enkeltlejligheder, hvis de kan opsig til eget brug uden alle betingelserne i LL § 84. Foreningen har ikke yderligere bemærkninger til den foreslåede ændring af LL § 82.

I forhold til samlingen af betingelserne i LL § 84 for ejere, der ejer flere ejerlejligheder, hvis de vil anvende reglen i LL § 83 om opsigelse til eget brug, så er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den foreslåede ændring letter tilgangen til de mange betingelser, men der er ikke nogen reel forenkling i ændringerne.

Ejendomsforeningen Danmark varetager også sekretariatsbetjeningen af Ejerlejlighedernes Landsforening og skal i den anledning bemærke, at der er tale om en fornuftig undtagelse fra hovedreglerne i loven.

9. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Det er en del af organisationernes enighedsliste, at dubletterne i lejeloven og boligreguleringsloven samles og Ejendomsforeningen Danmark ser det som positivt, at en eventuel tvivl om hjemmel nu er fjernet ved at samle bestemmelserne et sted.

Særligt i forhold til reglerne om fastsættelse af lejen efter aftale i henhold til de i dag gældende regler i henholdsvis boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53, stk. 3-6 er det positivt, at henvisningstvivilen fjernes ved en samling af reglerne i lejeloven.

10. Udmøntning af forslag fra organisationernes enighedsliste

Ejendomsforeningen Danmark har ikke nogen nærmere bemærkninger til gennemførelsen af de fleste af punkterne fra organisationernes enighedsliste, da ændringerne i det store og hele er tro mod de formuleringer, der er aftalt. Foreningen skal dog bemærke:

Sammenskrivning af reglerne om forbrugsregnskaber LF § 1, nr. 23 og 24

Ejendomsforeningen Danmark så gerne, at man samtidig med en sammenskrivning af forbrugsregnskabskapitlerne gjorde reglerne mere overskuelige og forståelige herunder lugede ud i nogle af de uoverensstemmelser, der er mellem de enkelte forbrugsregnskaber samt uoverensstemmelser mellem reglerne i lejeloven og regler i øvrig lovgivning.

Yderligere skal det bemærkes, at de første to paragraffer, §§ 36 og 37 ikke er særlig let tilgængelige. Det kræver en del gennemlæsninger, før indholdet står nogenlunde klart for læseren. Dette harmonerer ikke med formålet med lovændringen om forenkling.

Reglerne i den nye § 40 bør omformuleres, så der tages højde for de forpligtelser, der følger af bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 i forhold til fordeling af varme og varmt brugsvand. Efter bekendtgørelsen er det principielt ikke tilladt at fordele varme udelukkende efter areal, medmindre der er givet dispensation. Derfor burde der indføres en henvisning i bestemmelsen til at fordelingen skal være i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Reglerne om tilbagebetaling og efterbetaling bør ensrettes, således at der ikke er forskel på, hvornår udlejer skal tilbagebetale og lejer skal efterbetale. Det vil gøre det muligt, at betalingerne kan klares samlet via betalingsservice til fordel for begge parter.

Det burde også være muligt at ensrette fristerne for aflæggelse af forbrugsregnskaberne, så der kommer til at gælde samme frist for alle regnskaber. Som en konsekvens heraf kunne muligheden for udlejer for at flytte vandregnskabsåret til varmeregningsåret fjernes, da den i praksis som oftest blot medfører forvirring og misforståelser.

Set ud fra et miljøhensyn burde det også være muligt for udlejerne at kræve installation af egnede målere til forbruget af vand og køling. Især henset til at erfaringen viser, at forbruget af vand falder, når der installeres individuelle målere, og lejerne dermed betaler for eget forbrug.

Endelig skal det påpeges, at eventuelle efterfølgende ændringer i fordelingen af udgifterne i et regnskab, fordi det viser sig, at enkelte lejeres regnskaber skal reguleres på grund af mindre fejl, ikke hensigtsmæssigt ændres jf. bestemmelsen i den nye § 45 c, stk. 2. Disse mindre ændringer, som enten medfører, at udlejer ikke får dækket omkostningerne eller får flere penge tilbage, bør kunne rettes under reglen i § 45 c, stk. 1, nemlig ved overførsel til det nye regnskabsår inden for margenen på 10 pct.

11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen LF § 1, nr. 1

Ejendomsforeningen Danmark ser det som positivt, at sommerhusudlejning nu undtages lejelovgivningen. Den løbende udlejning af sommerhuse egner sig ikke til regulering under det store regelkompleks i boliglejelovgivningen.

Den måde, der er valgt til at undtage sommerhusene fra boliglejelovgivningen, strækker sig dog videre end det oprindelige ønske om netop at undtage sommerhusudlejningen.

I stedet for at rette sig mod sommerhusene specifikt, er det valgt i lovændringen at undtage al midlertidig udlejning til fritidsformål, herunder udlejning af helårsboliger.

I bemærkningerne skulle det ikke kunne danne grundlag for større diskussioner om en udlejning de facto er omfattet af reglerne. Hertil skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at de elementer, der skal danne grundlag for vurderingen, alene er anført i bemærkningerne til lovændringen, og det kan derfor blive svært for almindelige mennesker at finde ud af, hvornår reglen gælder.

I forhold til reglens anvendelse for helårsboliger er det i bemærkningerne anført, at bestemmelsen ikke tager højde for, om en midlertidig udlejning er i strid med anden lovgivning eksempelvis planloven, boligreguleringslovens kap. VII om benyttelse af boliger, eller lokalplaner mv. Dette overlades til de offentlige myndigheder. I betragtning af at der er tale om en korttidsudlejning på 6-8 uger, kan det offentlige næppe nå at gribe ind, mens den eventuelle ulovlighed består.

Bemærkningerne nævner ikke noget om, hvad der eventuelt kan ske i gentagelsestilfælde. Det skal hertil oplyses, at boligreguleringslovens § 50 ikke omfatter udlejninger, hvor udlejer (dvs. lejeren, andelshaveren/ejeren) selv er på ferie.

En anden ting, som må fremhæves, er de problemer, som andels- og ejerforeninger og udlejere kan komme til at stå i, i det omfang mange andelshavere/ejere/lejere benytter sig af denne form for udlejning, som med ændringen bliver meget nemmere. Det kan give et meget stort rend ud og ind af ejendommen, som kan betyde store gener for de øvrige beboere og ejendommen i øvrigt.

Ferierende gæster kender ofte ikke til husordensregler, renovationsortering mv. og det kan komme til at betyde en voldsom påvirkning af ejendommen henover en periode, hvor der måske samtidig ikke er mange af de "egentlige brugere" hjemme.

Endelig kan Ejendomsforeningen Danmark ikke undlade at bemærke, at det forekommer modsætningsfyldt, at en udlejer af en helårsbolig er omfattet af nogle meget stærkt begrænsende regler særligt for lejefastsættelsen. Lejeren vil derimod helt frit kunne leje sin lejlighed ud midlertidigt og tage på 6 ugers sommerferie og herved tjene sin samlede årsleje ind, mens han holder ferie. Til illustration kan det oplyses, at den omkostningsbestemte leje for en ejendom i København eksempelvis kan være på 600 kr. pr. m². Ved en lejlighed på 50 m² giver det en årsleje på 30.000 kr. Hvis den lejes ud i 4 uger for 7.500 kr. pr uge, hvilket er meget sandsynligt, så har lejer tjent hele sin årsleje ind, blot ved at holde ferie.

12. Ny typeformular

Ejendomsforeningen Danmark skal kraftigt påpege, at de foreslåede ændringer i det fremlagte udkast til lovforslag nødvendiggør en revidering af den i dag eneste godkendte typeformular for boliglejekontrakter jf. lejelovens § 5, stk. 2, Typeformular A, 8. udg. af 3. september 2001.

Særligt for så vidt angår ændringerne vedrørende normal istandsættelse og obligatoriske ind- og fraflytningssyn kan den nuværende kontraktformular ikke anvendes. Der henvises til kontraktens § 7, hvor det kan angives om lejemålet overtages nyistandsat og skal afleveres på samme måde.

Derudover skal/bør der foretages en række ændringer dels på grund af det her omhandlede lovforslag dels på grund af tidligere ændringer af lejelovene siden 2001, som både i kontraktens indhold og i vejledningen i dag er uhensigtsmæssige eller decideret misvisende.

I kontraktens bestemmelser §§ 1-11 kan det, ud over det ovenfor anførte om § 7, fremhæves, at det ved lovændring pr. 1. januar 2004 (L 2003 1219) blev pligtigt for udlejer at oplyse, om der leveres elektroniske kommunikationstjenester til lejemålet. Dette kan passende indføres i § 6, som en ja/nej afkrydsningsmulighed. Yderligere er kontraktformulærens § 9 om inventar uhensigtsmæssig i forhold til nugældende installationer, der mangler for eksempel afkrydsningsmuligheder til køle-fryseskab, kogesektion og indbygningsovn.

Vejledningen til kontraktformulæren er, i henhold til indledningen på side 1, en integreret del af kontrakten. Den indeholder forklaringer af lovgivningens regler herunder de punkter, hvor der kan aftales andet i kontrakten. Et par eksempler på, at vejledningen er og vil blive misvisende, er påkravsreglerne i lejelovens § 93, stk. 2, der er blevet lavet markant om i 2009 (L 2009 286) og i 2013 (L 2012 517). De foreslåede ændringer i dette lovforslag vedrørende markedslejeaftaler og trappelejeklausuler betyder også, at teksten i den eksisterende typeformular vil være vildledende.

Det må understreges, at det er bydende nødvendigt, at en ny typeformular ligger klar til anvendelse senest samtidig med lovens ikrafttræden, da det ellers ikke vil være muligt at lave lovlige lejekontrakter, særligt i omkostningsbestemte ejendomme. Her henvises til den seneste praksis om fortolkningen af lejelovens § 5, stk. 3. I Højesterets dom af 8. april 2014 (refereret i U 2014.2022 H og T:BB 2014.512 H) underkendtes en lejekontrakt, som stridende mod § 5, stk. 3, fordi udlejer i en omkostningsbestemt ejendom havde aftalt ensartede vilkår for flere lejere i ejendommen, som måtte fremstå standardiserede. Kontrakten var individualiseret i nogen grad men ikke nok, og derfor skulle den have været autoriseret jf. lejelovens § 5, stk. 2.

En af grundende til, at der var anvendt ensartede og standardiserede bestemmelser var blandt andet boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorefter det ikke er tilladt at aftale mere byrdefulde vilkår for nye lejere, end der gælder for andre lejere i ejendommen.

Af øvrige hensigtsmæssige ændringer kan tilføjes:

- At man kunne overveje en tilføjelse til kontraktformularen, hvor der gives mulighed for enten i en ny paragraf eller i tilføjelse til § 1 at aftale elektronisk kommunikation jf. lejelovens § 4, stk. 2. Dette med behørig oplysning om mailadresse og oplysning om eventuelle ændringer i mailadresse, samt opsigelsesmulighederne.
- At man kunne overveje at indføre afkrydsningsmulighed for oplysningspligter jf. lejelovens § 4 i øvrigt, eksempelvis om lejemålet er byfornyset efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse.

13. Ikrafttrædelse LF § 5

Ejendomsforeningen Danmark skal påpege, at en ikrafttrædelse den 1. januar 2015 vil være meget svær at gennemføre i praksis med så store og voldsomme ændringer i lovgivningen på så kort tid. Såfremt lovforslaget gennemføres i det store og hele, som foreslået, er der så store ændringer, som særligt udlejerne skal indrette sig på, som ikke kan nås på bare en måned eller to. Det gælder særligt de nye ind- og fraflytningssyn og forbuddene mod eksisterende aftalemuligheder med forbuddet mod nyistandsættelse, forbuddet mod trappeleje og forbuddet mod at aftale vedligeholdelsesfordeling ud over den indvendige vedligeholdelse i omkostningsbestemte ejendomme.

Hertil skal påpeges de store ændringer, der ligger i de nye vedligeholdelsesplaner i omkostningsbestemte ejendomme og ikke mindst indberetningspligten for vedligeholdelsesregnskaber til GI for alle ejendomme opført efter 1970.

Særligt i forhold til ikrafttrædelsen af de ovennævnte forbud er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det er uhyre vigtigt, at der tages konkret stilling i lovens § 5, og ikke kun delvist i bemærkningerne rundt omkring, til, hvordan man forholder sig til allerede indgåede aftaler, som er aftalt i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Dette gælder således særligt spørgsmålene om gyldige trappelejeklausuler, gyldige aftaler om vedligeholdelsesfordelingen og gyldige aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning.

Det skal her understreges, at det ikke kan accepteres, at allerede gyldigt indgåede aftaler bliver ugyldige og bortfalder i det øjeblik loven træder i kraft. Det vil i givet fald være lovgivning med tilbagevirkende kraft.

14. To nye forslag, der ikke tidligere har været drøftet

I forhold til det indgåede forlig, er der yderligere to nye elementer, som ministeriet har lagt ind i lovforslaget:

1. Forslaget om ændring af § 113 om frakendelse af ejerens ret til at administrere egen ejendom (og derved til ikke at beslutte, hvem der skal administrere den i stedet) giver ikke de store problemer. Det forudsættes dog, at det så ikke bliver Grundejernes Investeringsfond, der overtager administrationsopgaven, men at GI finder en professionel administrator hertil.
2. Forslaget om at hæve GI's tilskud til organisationernes informationsarbejde med 2 mio. kr. er et længe næret ønske fra LLO. Man skal være opmærksom på, at LLO lige har fået 1 mio. kr. på finansloven til informationsarbejde som følge af energisparepakken, og nu får de så yderligere 1 mio. kr. Men hvor tilskuddet i henhold til energisparepakken ensidigt blev givet til LLO, så deles forhøjelsen i denne sammenhæng mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Forhøjelsen vil, så vidt vi har forstået, ikke give problemer i GI.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Adm. direktør

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

Husen Advokater
Havnegade 29
DK-1058 København K

T +45 3332 2626
F +45 3332 3941
W husenadvokater.dk

Sendt pr. e-mail: mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Sagsnr. 2013-2665 Høringssvar over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

København
14. oktober 2014
Sagsnr.:

Som advokat med speciale i boliglejeret, underviser i lejeretlige emner, forfatter af forskellige lejeretlige bøger, mangeårigt huslejenævnsmedlem og medlem af lejelovskommissionen af 1994, tillader jeg mig hermed at afgive høringssvar til lejelovsforslaget. Svaret er ikke nødvendigvis dækkende for alle dele af lovforslaget. Dette må overlades til interesseorganisationerne. Henvisning til sidetal er siderne i lovforslaget med bemærkninger, der fylder 94 sider.

Anne Louise Husen
Partner, advokat (H)

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget er et af hovedformålene at forenkle lejelovgivningen.

Bortset fra enkelte punkter er lovforslaget alt andet end forenkling.

Lejelovgivningen bør være tilgængelig for alle, der enten udlejer eller lejer boliger i Danmark, men dette er ikke tilfældet, og forslaget gør det ikke bedre.

Lovgivningen er sådan, at selv advokater, kan have meget vanskeligt ved at rådgive klienter, der på grund af lovenes kompleksitet ikke selv kan finde ud af det.

Med yderligere begrænsninger i aftalefriheden (vedligeholdelsesfordeling, frist for krav om istandsættelse, trappelejerereguleringer m.v.), indførelse af nye obligatoriske ind- og fraflytningssyn, rapporter og vedligeholdelsesplaner, er der ikke tale om forenklinger, men om forkludringer.

Det fremgår endvidere af bemærkningerne, at forslaget vil medføre billigere administration, og at lejen ikke vil stige. Dette er åbenlyst forkert. Alene ved indførelse af obligatoriske ind- og fraflytningssyn bliver viceværtudgifterne og administrationsudgifterne forøget. Hvis de rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner skal være lødige, skal de udføres af personer, der er uddannet til det. Dette vil også medføre betydelige udgifter, som vil skulle dækkes via lejen.

De tiltag, der skal gøre administrationen billigere, har meget begrænset effekt og kan ikke opveje merudgifterne.

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

Det er en misforståelse, at reglerne om ind- og fraflytningsrapporter vil mindske antallet af tvister. Sammenholdes dette med, at der ikke kan aftales ny-istandsættelse, men at det skal afgøres, om lejer løbende har istandsat, så der ikke eller kun i begrænset omfang skal istandsættes ved fraflytning, må der forventes en stor mængde nævnssager om det. Der er snarere tale om en forøgelse med 200 af antallet af fraflytningssager i nævnene end en reduktion på 200 (side 37).

Ad § 1 Ændringer i lejeloven

5 og 7. Obligatoriske indflytningsrapporter

Der er tale om en administrativ byrde.

De professionelle administratorer udarbejder ikke nødvendigvis indflytningsrapporter, men opfordrer lejerne til at gennemgå lejligheden for fejl og mangler. For de uprofessionelle udlejere vil der være tale om endnu en risiko for at overse en forpligtelse. Sanktionen er urimelig hård. Det burde alene have betydning for bevisbyrden, hvis der ikke er udarbejdet indflytningsrapport.

Der er ikke nogen rimelig grund til, at rapporten ikke kan afleveres elektronisk. Lejerens 14 dages frist kan blot regnes fra det tidspunkt, hvor rapporten er modtaget skriftligt.

11. Vedligeholdelsespåbud trods negative saldi

Tilføjelsen er overflødig. Det er ikke "en udbredt misforståelse", at der skal være beløb på kontiene. Afgivelsen af nødvendige vedligeholdelsespåbud er efter gældende ret uafhængig af saldienes udvisende.

12. LL § 22-konto for blandede lejemål

Det fremgår ikke af lovteksten eller af ikrafttrædelsesbestemmelserne, at der kun skal ske hensættelse for blandede lejemål, hvor lejekontrakten indgås efter lovens ikrafttræden. Det fremgår kun af bemærkningerne til lovforslaget (side 46), men bør fremgå af loven.

17. Vedligeholdelsesfordelingen præceptiv for omkostningsbestemt leje-ejendomme

Det anføres i bemærkningerne (side 48), at den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter koordineret og kontinuerlig indsats samt adgang til ejendommen generelt.

Disse bemærkninger tyder på en manglende forståelse for det, der rent faktisk aftales i de store ejendomme.

Den vedligeholdelse, som parterne meget ofte aftaler, at lejer skal påtage sig, er vedligeholdelse i lighed med "den gamle lejelovs § 20", som eksempelvis ruder, el-kontakter, haner, hårde hvidevarer m.v. Det er alt sammen inden for lejemålets fire vægge, og vedligeholdelsens omfang er afhængig af lejers brug og behandling af installationerne.

Det er et stort og ganske unødvendigt indgreb i aftalefriheden at fjerne denne mulighed.

Hvis ændringen fastholdes, bør det fremgå af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at det kun gælder for kontrakter, der indgås efter lovens ikrafttrædelse.

17. Forbud mod ny-istandsættelse ved fraflytning

Forslaget vil have meget stor betydning for de håndværksvirksomheder, ofte mindre virksomheder, der i dag står for istandsættelserne. Dette synes ikke omtalt i de generelle bemærkninger, men burde være det.

Antallet af tvister i fraflytningssager må forventes at stige meget betydeligt, når det er uklart, i hvilket omfang, der skal ske istandsættelse for lejers regning.

24.

Ad § 45a, stk. 2: Tilbagebetaling i første lejebetaling

Indrapportering af opkrævningsbeløb via Nets (Betalingsservice) sker midt i måneden. Det er derfor ikke teknisk muligt at tilbagebetale efter forbrugsregnskabet, hvis det udsendes efter dette tidspunkt på måneden. Det bør – lige som ved efterbetaling – være første lejebetaling 1 måned efter, at regnskabet er udsendt.

Ad § 45c, stk. 2: Fejlagtig udgiftsfordeling

En fejlagtig udgiftsfordeling vil typisk involvere samtlige lejere. Hvis der generelt skal udarbejdes nye forbrugsregnskaber ved fejlagtig udgiftsfordeling, vil udgifterne til forbrugsregnskaber blive større. I ejendomme med omkostningsbestemt leje, vil dette umiddelbart smitte af på lejen.

Der bør derfor være mulighed for at benytte bestemmelsens stk. 1 til at medtage beløbet i næste regnskabsår, hvis det holder sig under grænsen på 10%.

33. og 35. Trappelejeklausuler

Det er forkert, når det i de generelle bemærkninger anføres, at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang,

Trappelejeklausuler anvendes i vid udstrækning især i lejeaftaler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og i lejeaftaler med fri lejefastsættelse.

Hvis trappelejeklausuler forbydes, udelukker det samtidig, at der kan gives lejerabatter i form af nedsat leje i en årrække fra lejemålets start.

43. § 65: Beboerrepræsentationens rettigheder

Der synes ikke megen forenkling i ændringerne.

Det bør i stk. 4 efter "kan lejeforhøjelsen" tilføjes "der overstiger det i stk. 3 nævnte beløb". Det stemmer med gældende regler og praksis og bemærkningerne til lovforslaget (side 71).

56. Fraflytningssyn og rapporter

Hvis lejer skal indkaldes med 1 uges varsel, bør 2 ugers-fristen mindst forlænges tilsvarende. I erhvervslejeloven er fristen forlænget til 4 uger, hvilket i vidt omfang også er aftalt i kontrakter om beboelseslejemål.

58. Forbud mod at forlænge 2-ugers fristen

Der er ikke grund til at begrænse aftalefriheden på dette punkt, med mindre den lovfastede frist forlænges, så den er længere end en almindelig ferieperiode. Der er ingen rimelighed i at kopiere reglerne fra den almene lejelov, da ejendommene omfattet af denne lov administreres ganske anderledes end mange private ejendomme.

60. Nævnskompetence vedr. størrelsen af udgifter til istandsættelse

Mange huslejenævn mangler den ekspertise, der skal til for at være "skønsmænd" vedrørende størrelsen på en håndværkerregning. Nævnene bør derfor have mulighed for at alliere sig med bistand fra andre med disse kundskaber, hvilket medfører øgede udgifter for mange nævn.

63. Nævnskompetence vedr. oprindelige mangler

Også dette vil medføre et øget antal nævnssager, men vil til gengæld betyde, at nævnene ikke behøver sondre mellem oprindelige og efterfølgende mangler, hvilket er positivt.

Ad § 2 Ændringer i boligreguleringsloven

3. Konsekvensændring i boligreguleringslovens § 5, stk. 3 – skulle være stk. 4

Der er tale om ændring i § 5, stk. 4, 5. pkt. og ikke stk. 3, 5. pkt. Der er således to ændringer i § 5, stk. 4.

8. Nettoprisindeksregulering

Det fremgår af bemærkningerne (side 82), at formålet er at forenkle fremgangsmåden ved lejereguleringer. Det er vanskeligt at få øje på forenklingerne i forslaget, når perioden er så kort som 2 år og kræver varsling ("skriftlig meddelelse") med beregning af forhøjelsen. Der er ikke tale om en besparelse af den administrative arbejdsmængde.

13. Varsling til beboerrepræsentationen

Det hilses velkommen, at reglerne om budgetmøde, boligreguleringslovens § 13, stk. 2, og varsling af beboerrepræsentationen, boligreguleringslovens § 13, stk. 3, som ikke var afstemt med hinanden, nu bliver sammenskrevet.

Det er uheldigt, at der fortsat er formkrav, det kan være svært at forstå rækkevidden af:

"forøden redegørelse for budgetposterne".

Sådanne upræcise formuleringer bør ikke være grundlag for formkrav.

15. Supplerende oplysninger til beboerrepræsentationen

Se ovenfor om problemet med upræcise krav med ugyldighedsvirkning.

I stedet for ugyldighedsvirkning burde udlejer kunne sende forhøjelsen direkte i nævnet, så nævnet kan præcisere, hvilke oplysninger, der er behov for.

21. og 24. Ophævelse af muligheden for at aftale højere afsætning til vedligeholdelse

Begrundelsen i bemærkningerne (side 87) er blandt andet, at udlejers pligt til vedligeholdelse ikke er afhængig af indestående på kontiene.

Dette er en misforståelse af bestemmelsernes anvendelse. De giver mulighed for, at lejere og udlejer kan aftale hensættelser til vedligeholdelsesarbejder, som lejerne ikke ville kunne kræve, men gerne vil have udført, og som udlejer gerne vil udføre.

Det er derfor meningsløst at ophæve både § 18, stk. 4 og § 18 d.

21. 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner

Som nævnt i indledningen er det en kostbar foranstaltning, som på den ene eller den anden måde skal betales via lejen. Det bør derfor udgå helt. Alternativt bør det medføre en præcisering i boligreguleringslovens § 8 om, at udgiften er en driftsudgift, der kan medtages i den omkostningsbestemte leje.

Det bør fremgå af bestemmelsen, hvordan vedligeholdelsesplanerne skal håndteres i ejerlejlighedsejendomme.

22. Hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 b

Det bør præciseres, i det mindste i bemærkningerne, at den lave hensættelse, som måtte være fastfrosset med udgangen af 2014, ikke gælder, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsesforpligtelse for udlejer.

36. Sagsbehandlingsgebyr skal betales af udlejer

En sådan forskelsbehandling af to parter må kræve en rigtig god begrundelse.

I bemærkningerne henvises til, at andre klagenævn opkræver gebyr af den erhvervsdrivende, der taber eller forliger en sag.

Der er imidlertid ganske stor forskel på andre klagenævn og huslejenævne.

Andre klagenævn består af kyndige medlemmer og kyndige sagsbehandlere. Det er for mange huslejenævn ikke tilfældet. Manglende viden om lejelovgivningen, der som bekendt er vanskelig tilgængelig, og manglende viden om retspraksis, gør, at det vil være i strid med retssikkerheden at overlade til nævnet at vurdere, om udlejer skal betale gebyr (bøde).

Endvidere er en stor del af nævnenes virke at skønne over lejens størrelse. Det er ikke rimeligt at bebrejde den udlejer, der ikke rammer nævnets skøn, at han skal betale gebyr for det.


Endvidere kan ordningen meget vel tænkes at blive særdeles tabsgivende for det offentlige. Den udlejer, der er uenig i gebyrfastsættelsen, må stævne huslejenævnet. Det vil kunne ske ved samtidig medindstævning af lejeren, men hvis der alene er tale om uenighed om gebyrets berettigelse, vil det være en sag mellem udlejer og nævnet. Uanset om nævnet vinder eller taber sagen, vil det medføre en udgift til sagens førelse, som langt overstiger gebyret.

Det anføres i bemærkningerne (side 91), at en ikke tabt sag er en sag, der ikke eller kun i begrænset omfang imødekommer lejeren.

Dette er ikke i overensstemmelse med fortolkningen af eksempelvis Forbrugerklagenævnets opfattelse af, hvornår en sag er tabt, så det udløser gebyr for den erhvervsdrivende.

Ad § 5 Ikrafttrædelsesbestemmelserne

Jf. bemærkningerne ad § 1 nr. 12 og 17.


Med venlig hilsen
Anne Louise Husen

Til Ministeriet for by, bolig og landdistrikter

14. oktober 2014

Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Ministeriet for by, bolig og landdistrikter har i brev af 16. september 2014 sendt et udkast til lovforslag om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen til høring. Med lovforslaget sker der efter ministeriets opfattelse en udmøntning af aftalen af 11. juni 2014 mellem regeringen og V, DF, SF og EL om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslaget efter Danmarks Lejerforeningers vurdering på ingen måde leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven.

Det er værd at notere sig, at både udlejer- og lejerorganisationerne har udtrykt utilfredshed med det forlig mellem partierne, der blev præsenteret den 11. juni 2014. Danmarks Lejerforeninger, BOSAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere har i et fælles brev påpeget over for politikerne, at de påtænkte nye regler vil skabe unødigt usikkerhed i retstilstanden og koste både lejere og udlejere tid og penge.

De fire organisationer har i det fælles brev til ministeren for by, bolig og landdistrikter oplyst, at de er enige om, at forligets forslag til ændringer af lejelovgivningen, både enkeltvist og samlet, komplicerer lovgivningen unødigt og ikke giver reelle forenklinger, der kan berettigg den store retsikkerhed, der vil opstå. Organisationerne tilkendegav, at de var enige om, at det politiske forlig om en "forenkling og modernisering" af lejelovgivningen, der blev indgået den 11. juni, ikke bør resultere i et lovforslag, der ændrer lejelovgivningen.

Det var organisationernes opfattelse, at den øgede retsikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid. Det var organisationernes opfattelse, at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere tilkendegav yderligere, at de fortsat er loyale over for de mellem organisationerne opnåede forhandlingsresultat og over for målet om at forenkle lejelovgivningen, til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.

Danmarks Lejerforeninger står fortsat bag synspunkterne i det omtalte brev fra organisationerne til ministeren.

Lovforslaget er blevet til i stor hast, hvorfor der er mange løse ender, selvmodsigelser og nye principper, der introduceres, men ikke beskrives nærmere. Samtidig er der i bemærkningerne beskrevet nye regler, der ikke findes hjemmel til i lovforslaget.

Danmarks Lejerforeninger skal anbefale, at ministeren starter forfra og få sammenskrevet de to gældende love og dermed for alvor forenkle de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligret, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

Danmarks Lejerforeninger har nedenstående kommentarer til de vigtigste dele af lovudkastet. Vi vil efterfølgende komme med yderligere kommentarer både over for ministeriet og Folketingets Boligudvalg

Ad 2.1 Obligatorisk ind- og fraflytningssyn

Indflytningssyn

Det er positivt, at lovforslaget gør det til en sanktioneret pligt, at der indføres obligatorisk indflytnings og fraflytningssyn. Det kan dog forudses, at en del udlejere vil gøre indgåelsen af en lejeaftale afhængig af, at lejeren skriver under på, at han har modtaget en blank indflytningsrapport. En sådan fremgangsmåde vil være en omgåelse af hensigten med lovændringen. Men for at forebygge tvister herom vil vi foreslå, at det udtrykkeligt skrives i lovforslaget, at indflytningsrapporten kun er gyldig, såfremt den udarbejdes efter at der er indgået en lejeaftale

Fraflytningssyn

Vi tilslutter os at det bliver obligatorisk at afholde fraflytningssyn.. For at gøre bestemmelsen effektiv opfordrer vi til der ligesom i den almene lejelovgivning indføres en bestemmelse om, at udlejers krav mod den fraflyttende lejer bortfalder, hvis tidsfristerne i den foreslåede § 98, stk 3 , 1. punktum ikke overholdes.

Ad 2. 2 Normal istandsættelse ved fraflyning

Vi kan tilslutte os den overordnede hensigt med lovændringen. Der vil dog komme mange tvister omkring afgrænsning af "normal i standsættelse" over for "misligholdelse" Vi forslår derfor, at der i loven tilføjes en definition af misligholdelse svarende til formuleringen i den almene lejelov, hvorefter misligholdelse defineres som skader som følge af "uforsvarlig adfærd, forkert brug eller forkert vedligeholdelse"

Lejernes vedligeholdelsespligt er i udvidet til også at omfatte gulve, hvilket er en forringelse for lejerne.

Ad 2.3 Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler

Vore kommentarer til dette vil fremkomme senere.

Ad 2.4 Varslingsregler for omkostningsbestemt leje

Vi modsætter os at det efter lovforslaget ikke mere skal være en gyldighedsbetingelse at beboerrepræsentanterne skal have tilsendt et vedligeholdelsesregnskab. Denne gyldighedsbetingelse er den mest effektive bestemmelse i boligreguleringsloven til at sikre at vedligeholdelsesregnskaberne bliver udarbejdet, idet den er et afgørende incitament for udlejerne til at holde vedligeholdelsesregnskabet ajour. Der er også afgørende for lejernes kontrol med vedligeholdelsesregnskaberne, at disse bliver udsendt regelmæssigt.

Erfrangerne viser i øvrigt, at GI's muligheder for at kontrollere vedligeholdelsesregnskaberne er afhængig af konkrete klager fra lejerne. Disse klager kommer erfaringsmæssigt i forbindelse med afgørelse af tvister om huslejeforhøjelser.

Hvad angår ændringerne i beboerrepræsentanternes rettigheder, kan vi tilslutte os den kritik, der er fremført af Bosam.

Ad 2.7.1. Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemt leje

Vi finder ikke at den foreslåede lovændring vil udgøre nogen forenkling af reglerne. (1) For det første fordi indeksregulering er en kompliceret matematisk metode, som mange uprofessionelle udlejere ikke vil kunne administrere. (2) For det andet fordi mange lejere vil være ude af stand til at forstå og dermed kontrollere beregningerne. (3) For det tredje fordi indeksreguleringen kun gælder en del poster i den omkostningsbestemte leje.

Administrativt må forslaget betegnes som skadeligt.

2.7.2. Trappeleje erstattes af nettoprisindeksregulering af lejen

For så vidt angår indførelse af nettoprisindeksregulering i uregulerede ejendomme gælder de samme betænkeligheder som vi har anført under (1) og (2) ovenfor.

Vi kan tilslutte os de betænkeligheder Bosam har anført herom i deres høringsvar.

Den foreslåede formulering af af § 53, kan skabe tvivl om, hvorvidt muligheden for nedsættelse af lejen efter § 49 forsat består, idet nettoprisreguleringen tilsyneladende skal erstatte både lejeforhøjelser efter § 47 og lejenedsættelser efter § 49.

Vi opfordrer til, at det præciseres, at lejerne stadig har mulighed for at kræve lejenedsættelse efter § 49.

Desuden finder vi det uheldigt, at den nuværende 2 års karenperioden for huslejeforhøjelser ændres til 1 år.

Bodil Kjærum, formand

Jakob Lindberg, organisationssekretær

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Gammel Mønt 4, 1117 København K,

Mail: mbbl@mbbl.dk med kopi til lag@mbbl.dk

Hørings svar fra LLO vedr. udkast til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer. Sagsnr. 2013-2665

Vi skal indledningsvist takke for at have fået lovforslaget i høring. Høringsudkastet tager udgangspunkt i et bredt lejelovsforlig af 11.06.2014 mellem Regeringen, Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten, samt i den enighedsliste, som udlejer – og lejerorganisationerne har afleveret til og forhandlet under ledelse af skiftende regeringer siden 2005. I det omfang forliget ikke er eksplicit, har ministeriet ændret lejelovgivningen under hensyn til ønsket fra forligspartierne om at fastholde balancen mellem udlejer og lejer.

Således giver høringsudkastet til lovændringer udlejer en række lettelser i administreringen af privat udlejningsvirksomhed, for eksempel ny lettere kombineret regulering af lejen med nettoprisindeks/omkostningsbestemt leje i storhuse, indeksregulering i småhuse, lettelser i afrapportering af vedligeholdelsesregnskaber og lettelser i pligten til involvering af beboerrepræsentationen i beslutningsprocessen. Og ikke mindst de såkaldte amatørudlejere får betydelige lettelser i adgangen til at opsigte lejer.

LLO er tilfredse med, at lejerne får øget tryghed i form af pligt til ind-og fraflytningssyn, samt dertil obligatoriske ind – og fraflytningsrapporter, øget gennemskuelse ved at trappeleje erstattes af indeksregulering, og derudover øget indseende og forståelse for ejendommens vilkår via udlejers pligt til i storhuse at involverer beboerrepræsentationerne i vedligeholdelsesplanlægningen.

Desværre får lejerne ikke den lettelse i fraflytningsudgifterne, som ministeren havde lagt op til, men i stedet er der en lettelse for de lejere, der kun har boet i lejemålet i kort tid. LLO finder det ærgerligt, at lejernes indseende og kontrol med vedligeholdelsesregnskabet formindskes og det er både u hensigtsmæssigt og uforståeligt for parterne, at ministeriet har valgt at fjerne partenes mulighed for lokalt at aftale en frivillig forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse. LLO er selv sagt ikke tilfreds med at beboerrepræsentationen på en række områder gives færre rettigheder end efter nuværende lovgivning. Vi skal især beklage, at reglerne for beboerrepræsentationens kompetence ikke er blevet gjort mere klare og at overtrædelse af de hidtidige usanktionerede

Adresse

Telefon

Bank

Telefax

Email

Reventlowsgade 14 ⁴
1651 København V

33 86 09 10

5301 0381423

33 86 09 20

llo.dk@llo.dk

bestemmelser, ikke er blevet sanktioneret, men for eksempel erstattet af bestemmelser, der er korte hensigtserklæringer.

Alt i alt bevarer forliget dog efter vor opfattelse den balance mellem ejer og lejer, som har været vigtig for forligsparterne og som følger af et bredt forlig i Folketinget. For lejerne er der tale om vigtige forbedringer, som vi har efterspurgt længe. Vi er derfor tilfredse med udspillet, og vi mener, at udspillet er med til at styrke lejernes rettigheder i Danmark, og dermed gør lejeloven nemmere at overskue.

I det følgende fremlægger vi en række forslag til **specifikke ændringer**, som efter vor opfattelse er mere hensigtsmæssige i forhold til den udmøntning af forliget, som ministeriet har foretaget, og som vil afklare uklarheder/ulogiske dele af udkastet til lovtekst.

Forligets punkt 1: obligatorisk ind- og fraflytningssyn.

Specifikke bemærkninger:

1. Lejers mulighed for at påpege indflytningsmangler inden 14 dage fra indflytning jf. LL §14 er uændret.
 - a. Det foreslås at lejer gøres tydelig opmærksom på at denne mulighed består, da lejer i modsat fald må håbe, at udlejer har lavet en fyldestgørende indflytningsrapport, som senere vil kunne bruges imod udlejer selv. Det foreslås at dette fremgår af nye versioner af typeformularen.
2. Det fremgår ikke klart med hvilken frist lejer skal indkaldes til synet. Dette medfører teknisk set en mulighed for omgåelse. Hvis lejers 14-dages frist jf. LL § 14 ikke skal ses i forlængelse af synet med udlejer, kan komme i den uhensigtsmæssige situation at, lejers deadline for at have påtalt indflytningsmangler udløber inden tidspunktet for indflytningssynet.
 - a. Det foreslås at det fremgår af loven at indflytningssynet skal foretages ved rådighedsoverdragelsen. I modsat fald, finder retsfølgen i den nye LL § 5, stk. 2, 3. pkt anvendelse.
 - b. Det foreslås desuden at lejers frist jf. LL § 14, løber fra modtagelsen af indflytningsrapporten, ikke fra indflytning.
 - c. Ligeledes bør det af loven fremgå, at lejeren ikke nødvendigvis skal underskrive en indflytningsrapport (vi er opmærksomme på at dette fremgår af bemærkningerne, men det bør fremgå direkte af loven, til gavn for overskueligheden).
3. Det er oplyst, at forhold som skyldes misligholdelse altid vil kunne påtales, uanset at der ikke foreligger en indflytningsrapport, jf. bemærkningerne s. 43-44. Dette er med til at udvande bestemmelsen, da lejeren sædvanligvis alene hæfter for sin misligholdelse ved fraflytning (med undtagelse af nyistandsatte lejemål). Manglende vedligeholdelse kan, efter praksis, udgøre misligholdelse, hvis der eksempelvis ikke bliver malet i en længere periode, eller lakeret gulve ofte nok.
 - a. Det foreslås at man enten udspecificerer hvad begrebet ”misligholdelse” dækker over i loven, eller at det specificeres hvilke dele af misligholdelsesbegrebet ikke skal finde anvendelse ved ovennævnte krav, ved introduktion af begrebet ”skader”.
4. Det er i praksis ikke muligt for lejer at vide hvor mange boliger som udlejer udlejer og dermed om reglerne om indflytningssyn overhovedet finder anvendelse. Dels kan lejer i

praksis ikke finde ud af dette via Tingbogen, dels kan man ikke vide hvor mange af udlejers faste ejendomme, der er udlejet.

5. Det foreslås at udlejer ved kontrakt erklærer på tro og love at han alene udlejer en bolig. Dette kan eventuelt indarbejdes ved udarbejdelsen af en ny typeformular. Hvis dette ikke er sket, må udlejer godtgøre at han alene udlejer en beboelseslejlighed ud. Der laves ikke standardblanketter for indflytningsmangellister, men der lægges op til at der skal udfærdiges standardblanketter for fraflytningsmangellister.
 - a. Det foreslås at man for at øge overskueligheden for parterne og for at lette huslejenævnets sagsbehandling, udfærdiger indflytningsrapporter og udflytningsrapporter fra ministeriets side. Disse rapporter bør indeholde de samme punkter og være bygget op på samme vis. Det foreslås endvidere at disse rapporter tillægges virkning som efter LL § 5, stk. 2

Forligets punkt 2: Normalstandsættelse ved fraflytning.

Specifikke bemærkninger:

Det vil være formålstjenesteligt, at få udspecificeret forligets ordlyd om, at lejer hæfter op til en ”mellemslibning” med i loven. Dette vil efter vores opfattelse i øvrigt være en kodificering af praksis, da lejer (ved gennemslidning af lak på gulve) sjældent hæfter for afhøvling.

Vi noterer os endvidere, at det med indførelsen af de nye regler ikke er lagt op til en ændring af de almindelige hovedprincipper for lejers fraflytning, herunder at lejer ikke kan blive pålagt at levere det lejede tilbage end ved indflytning, jf. LL § 98, stk. 1.

Det vil desuden være nærliggende at ændre den nuværende typeformular således at der ikke længere skal afkrydses at lejemålet henholdsvis er nyistandsat ved indflytning og kræves nyistandsat ved fraflytning, da dette kan føre til skuffede forventninger.

Forligets punkt 3: Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler:

Specifikke bemærkninger:

1. Da reglerne om fri leje i BRL flyttes jf. ændringen af § 15 a, jf. ændringslovens § 2, nr. 18, er det uklart om lejemål med fri lejefastsættelse jf. LL § 53, stk. 3-6 ligeledes er omfattet. Dette bedes præciseret.
 - a. Det fremgår af bemærkningerne s. 48 at det alene er småhuse jf. BRL kap. IV A, som ønsket undtaget. Da der ikke er de samme forhold at tage hensyn til, ved fri leje så vi antager at disse ligeledes er omfattet af begrænsningen.
2. Lovforslaget medfører en negligering af det udvendige vedligeholdelsesregnskabs betydning ift. gældende ret, herunder at det er en forudsætning for at opkræve lejeforhøjelse. Det foreslås endvidere, at regnskabet kun skal offentliggøres på GI's hjemmeside.
 - a. Det foreslås at beboerrepræsentationen stadigvæk modtager vedligeholdelsesregnskabet skriftligt.

- b. Det foreslås ligeledes at beboerrepræsentationen inden 3 uger efter modtagelsen af udlejerens oplysninger fremsætte skriftligt krav om, at udlejer inden yderligere 3 uger til beboerrepræsentationen overleverer en skriftlig redegørelse om nærmere angivne supplerende oplysninger tillige med sådan dokumentation, som beboerrepræsentanterne har udbedt sig vedrørende vedligeholdelsesregnskabet. Dette er en forudsætning for effektiv kontrol af regnskabet.
 - c. Det foreslås at udlejer mister retten til at opkræve beløb efter §§ 18 og 18 b, hvis udlejer ikke har udleveret dokumentationen til beboerrepræsentationen. Såfremt reglen ikke sanktioneres, er det ikke vores forventning eller erfaring at reglen vil blive overholdt.
3. LLO foreslår at BRL § 18 d bibeholdes, dog nævnt med en 10 årig vedligeholdelsesplan, samt med et loft på 15 kr. pr. kvadratmeter. Lovforslagets § 2, nr. 24 ændres i overensstemmelse hermed.
- a. Ofte har udlejer en negativ vedligeholdelseskonto, og uanset at lejeren ikke har ansvar for dette, så er det vigtig, at parterne kan aftale en forøgelse af henlæggelserne til vedligeholdelse, fordi det i mange tilfælde vil være banebrydende for tidsvarende og energibesparende forbedringer af ejendommen.

Forligspunkt 4: Reglerne om varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser og beboerrepræsentationens kompetence forenkles og moderniseres.

Specifikke bemærkninger:

1. Den foreslåede nye LL § 65, jf. ændringsforslaget § 1, nr. 43, bør have sanktioner forbundet i stk1. nr. 1-4., i modsat fald bliver de erfaringsmæssigt meningsløse.
2. Det foreslås at grænsen for hvornår udlejer skal høre beboerrepræsentationen ved iværksættelse af forbedringsarbejder jf. lovforslagets § 65, stk. 2 sættes ned fra 60 kr. pr. kvadratmeter til 30 kr. pr kvadratmeter. I modsat fald vil arbejder som eksempelvis vinduesudskiftning til gadeside kunne gennemføres uden at høre beboerrepræsentationen. I samme paragraf bør ”et rimeligt varsel” ændres til at mødets skriftligt indkaldes med mindst 2 ugers varsel, således at beboerrepræsentationen har en reel mulighed for at deltage.

Forligspunkt 5: stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler.

LLO støtter generelt at de udlejere, som ikke kan overholde loven i deres administration af loven, mærker en konsekvens. Det er vores erfaring at mængden af sager hvor udlejer ikke overholder loven ikke står mål med det antal som dømmes efter paragraffen om tvangsadministration. Dette skyldes i høj grad at processen for at indbringe en sag om tvangsadministration er meget teknisk bøvlet, at der ikke deles information imellem de forskellige nævn og at der er ”smuthuller” i processen. Vi støtter dog den i forliget foreslåede stramning.

Forligspunkt 6: Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejerlejligheder.

LLO er ikke imod at udlejer får mulighed for at kende det lovlige lejeniveau inden udlejning, for at afstemme forventningerne i lejeforholdet. I praksis er det dog et problem at det alene er den ene part (udlejer) som har partsstatus i en sag, som er af væsentlig betydning for den anden part (lejer).

Det er vores erfaring at nævnene ikke giver sagerne den samme behandling, som de ville have fået, hvis der havde været muligt for en modpart at varetage sine interesser.

Det er endvidere problematisk at lejerne, delvist, skal være med til at finansiere denne sagstype, som de ikke kan være parter i, igennem et forhøjet nævnsgebyr.

Det er sandsynligt at der vil komme en stigning i antallet af forhåndsgodkendelser når gebyret bliver nedsat, og det fremgår af finansieringen, at tabet skal dækkes af udlejers gebyr for tabte sager, og at nævnsgebyret hæves generelt. Det fremgår af bemærkningerne at man regner med 2000 sager om året, på landsplan. Det betvivles om finansieringen er tilstrækkelig for den ekstra byrde som nævnene bliver pålagt.

Forligspunkt 7. Ny indeksering af den omkostningsbestemte leje.

Det er tvivlsomt om muligheden for at nettoprisindeksere den omkostningsbestemte leje får den ønskede effekt. Det er uklart om udlejer kan undgå at varsle omkostningsbestemt leje i fremtiden, om hvad der sker hvis udlejer ikke overholder de nye regler, og hvem der skal indbringe en tvist. Desuden har beboerrepræsentation ikke ret til at indbringe på alle lejeres vegne, og dette er både uhensigtsmæssigt bebyrdende for huslejenævnene, og en urimelig forringelse af beboerrepræsentationens rettigheder.

Specifikke bemærkninger:

1. Det er ikke nok at beregne lejen når 2 års perioden er slut. Hvis udlejer vil have en lejestigning, skal det varsles.
 - a. Det skal tydeliggøres, at der ved stigning i driftsudgifterne ved udlejers beregning efter stk. 1, skal ske varsling efter § 7, jf. §§ 12 og 13.
 - b. I den foreslåede BRL § 9a, stk. 1, jf. lovforslagets § 2, nr. 8, fremgår ikke tydeligt, at udlejer ved stigning i driftsudgifterne jf. BRL § 7, der konstateres ved beregningen, der fremsendes til lejerne inden 2 års periodens udløb, skal varsles efter §§ 12 eller 13.
 - c. Bestemmelsen kan i modsat fald forstås således, at udlejer ikke på noget tidspunkt behøver at varsle efter de sædvanlige regler om omkostningsbestemt leje. Dette synes ikke at være hensigten med ordningen eller forliget.
 - d. For at undgå denne situation bør der indføres en pligt for at udlejer skal varsle lejestigninger jf. BRL § 7 jf. §§ 12 og 13, hvis han ønsker lejestigninger som følge af sin beregning.

2. Beboerrepræsentationen skal kunne gøre indsigelse over beregningen på samtlige lejerers vegne, ligesom ved normale lejestigninger.
 - a. Det foreslås at beboerrepræsentationen skal have kompetence til at fremkomme med indsigelser mod beregningen på samtlige lejerers vegne, efterfulgt af en indbringelsesfrist for udlejer, ligesom der i ejendomme, hvor der ikke er beboerrepræsentation, skal være en indsigelsesadgang for lejerne, således at udlejer har indbringelsespligten som i dag.
 - b. Beboerrepræsentationen er slet ikke nævnt i denne procedure, hvilket forekommer uhensigtsmæssigt, da de hermed mister muligheden for at kontrollere lejens lovlighed. Beboerrepræsentationens mulighed for at indbringe uenighed om beregningen fremgår alene af § 15, stk. 3. Denne bør fremgå direkte af bestemmelsen i § 9a.
 - c. Det er uklart om beboerrepræsentationen har indsigelsesadgang overfor den beregning, der kommer efter en 2 årig reguleringsperiode, ligesom det er den enkelte lejer, der skal indbringe reguleringen. Dette vil medføre en betydelig administrativ byrde for huslejenævnene (da der vil skulle betales gebyr pr. lejemål) og uklarhed ifm. lejeopkrævning i en ejendom, hvis kun nogle af beboerne indbringer beregningen. Det foreslås derfor at give beboerrepræsentationen mulighed for at gøre indsigelse på samtlige lejerers vegne efter de samme principper som i BRL §§ 12 og 13.
3. Der bør indføres sanktioner ved manglende overholdelse af loven, i lighed med øvrige varslingsregler.
 - a. Det bemærkes at der ikke er nævnt nogen konsekvens såfremt udlejer ikke fremsender en beregning når 2-års perioden afsluttes. Dette virker ikke hensigtsmæssigt, da der bør tages højde for udlejere, som ikke overholder denne nye form for lejeregulering.
 - b. Det foreslås at sanktionen kommer til at lyde på at lejen skal være på det niveau, som den var på ved starten af 2-års reguleringen, hvis udlejer ikke foretager en gyldig beregning jf. § 9a stk.1, 4. pkt.
4. Det er uklart hvem der skal indbringe uenigheder for huslejenævnet: altså om lejer har en Indsigelsesadgang (udlejer skal indbringe) eller en indbringelsesmulighed (lejer skal indbringe)
 - a. Det bemærkes at der i bemærkningerne er en uoverensstemmelse imellem lovforslagets § 2, nr. 17 (s.87) og nr. 8 (s. 85). Efter nr. 17 foreslås det, at lejer kan gøre indsigelse mod og få indbragt varslinger efter nettoprisindeks. Dette er i modstrid med nr. 8 hvoraf det fremgår at lejer ikke har indsigelsesadgang, men derimod indbringelsesmulighed.
 - b. Det er vor opfattelse at siden det er udlejer som ønsker at ændre lejevilkårene, er det også ham som bør indbringe sag herom for nævnet, hvis modparten protesterer. Lejer eller beboerrepræsentationen bør derfor have indsigelsesadgang som ved almindelige omkostningsbestemte lejevarslinger jf. BRL § 12-13.

Forligspunkt 8: Opsigelse af lejere med 1 års varsel for enkeltudlejere.

Specifikke bemærkninger:

Det vurderes, at det er overordentligt betænkeligt alene at lade det være udlejers forhold på opsigelsestidspunktet være afgørende for opsigelsesmuligheden, da disse forhold i sagens natur kan ændre sig i lejeperioden. Eksempelvis er stort set alt nybyggeri opdelt i ejerlejligheder og fredede ejendomme kan ligeledes blive udmatrikulerede i ejerlejligheder, dertil kommer de ejendomme som er gået fra at være udlejningsejendomme til at blive opdelt i ejerlejligheder, som delvist bebos af restlejere.

Den foreslåede ændring vil betyde, at alle lejere i udmatrikulerede boliger med kontrakt, indgået efter 1/1 2015, vil få meget usikre boligforhold.

Det fremgår af forliget at formålet med denne ændring er at fjerne snubletråde for enkelt-boligudlejere, som uforvarende har indgået permanente lejekontrakter.

Men ændringen giver i fremtiden en kraftig øget mulighed for at opsiges lejere i ejerlejligheder, i ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder (det vil i praksis sige alt nybyggeri, fredede ejendomme og restejendomme). Ændringen vil betyde, at lejere i ejendomme, ejet af de største udlejere, vil kunne blive opsagt langt nemmere, end tidligere, ved salg af enkelte ejerlejligheder.

Dette kan komme til at betyde, at der vil kunne komme et stærkt stigende antal opsigelser af førnævnte lejere, når stigninger i ejendomspriserne medfører, at udlejer har et incitament til at sælge, fremfor at leje ud.

Endvidere er der, med det nuværende Tingbogssystem, ikke mulighed for at lejer ikke selv kan kontrollere hvor mange ejendomme udlejer ejer, eller udlejer.

Ændringen betyder desuden, at en større udlejer af ejendomme udstykket i ejerlejligheder vil kunne bruge opsigelsesadgangen som pression, da udlejer vil have økonomisk incitament til at frasælge de lejligheder med de lejere, som betaler den laveste leje, og har de mest fordelagtige vilkår først.

Vi har set en foruroligende retspraksis i hvilken en lejer blev opsagt, med den begrundelse at udlejer selv skulle benytte det lejede, selvom udlejer alene ejede en ideel andel af ejendommen (i øvrigt givet som arveforskud) jf. Københavns Byrets dom af 8. april 2014 i sag BS 3A-4634/2013 (sagen er anket).

Hvis denne praksis ikke ændres, og kombineres denne med lovændringen, bliver muligheden for at opsiges lejer gjort betydelig større for udlejere af mere end en enkelt beboelseslejlighed, stik imod forligets hensigt.

LLO foreslår derfor følgende ændring:

Ændringsforslag: I lovforslagets § 1, nr. 48 efter ”udlejede ejerboliger og andelsboliger” tilføjes:

”Der kan endvidere kun ske opsigelse efter denne bestemmelse hvis udlejer, ved indgåelsen af lejeaftalen, ikke ejede andre udlejede ejerboliger eller andelsboliger.”

Med den ovenstående tilføjelse til ændringsforslaget vil enkelt-bolig-udlejer stadigvæk kunne opsig den lejer, som var i lejemålet, da hun købte lejligheden af en anden enkelt-bolig-udlejer. Ændringsforslaget tillader derimod ikke, at lejeren i fx pensionskassejendommen opsiges.

Dette vil følge intentionen i forliget, hensynet til enkelt-bolig-udlejerens uforvarende permanente binding, meget mere præcist.

Det bemærkes desuden at der er forskel i bemærkningernes (s.73) hvorefter der alene kan ske opsigelse hvis en ejer, kun *ejer* den ejerbolig eller andelsbolig, som skal opsiges, og så lovtekstens §1, nr. 48 hvorefter opsigelse kan ske hvis udlejer ikke *udlejer* andre ejerboliger eller andelsboliger. Der er således en ret substantiel forskel på de to forhold. Det er vores opfattelse at det mest rimelige vil være at bruge den fortolkning, som er foretaget i bemærkningerne, og ændre lovteksten i overensstemmelse hermed.

Endeligt skal det bemærkes at hvis udlejer alligevel ikke flytter ind, så kan lejer ikke kræve at blive genindsat, men alene erstatning. Denne erstatning er normalt på 25.000 til 50.000 kr. og svarer ca. til fraflytningsomkostninger og at gøre lejemålet fraflytningsklart.

Med afskaffelsen af de tidligere værn imod opsigelse, er det sandsynligt at vi ser flere opsigelser i fremtiden, og ændringen bør i den forbindelse ledsages af sanktioner, eksempelvis bøder, der kan virke afskrækkende i forhold til at udfærdige opsigelser med skinbegrundelser.

Forligspunkt: 9 og 10

Ingen bemærkninger

Forligspunkt 11: Sommerhuse undtages regulering af lejeloven.

LLO har som udgangspunkt ikke protester imod at leje af sommerhuse og andre fritidsboliger, til ferie- eller fritidsbrug, undtages at blive reguleret efter lejeloven og boligreguleringslovens bestemmelser.

Det er for LLO vigtigt at denne bestemmelse ikke misbruges til de facto at afskære lejeren fra at gå i huslejenævnet med sin sag.

Det er, efter vor erfaring, ikke usædvanligt, at et nævn lader domstolene afgøre bevisspørgsmål, når der er tale om fortolkning af mundtlige aftaler eller når udlejer afviser at stå ved ordlyden af en kontrakt, men mener, at der mundtligt blev aftalt modstridende vilkår.

Det er vor frygt at denne bestemmelse vil blive en sovepude, hvis der alene henvises til de almindelige regler om hvornår nævnet kan afvise at behandle sagen. Erfaringsmæssigt har vi set at udlejer kan blive ”belønnet” for at ”mudre vandene”, fordi nævnet er mere tilbøjeligt til at afvise sager, jo mere tvivl der er om hvad der er aftalt.

Efter bemærkningerne s. 37, fremgår det at en sædvanlig feriemæssig periode er op til 6-8 uger, men at dette ikke automatisk medfører, at man er omfattet af lejeloven, men at det kun skal indgå som et element i fortolkningen af aftalen.

Vi foreslår derfor følgende: At give nævnet en eksplicit kompetence til at vurdere om forholdet er omfattet eller ej i kompetencebestemmelsen jf. LL §106. samt at nævnet gives mulighed for at vurdere andre end skriftlige beviser, eksempelvis ved afholdelse af møder med sagens parter. (indsættes i BRL § 40).

Med venlig hilsen

Helene Toxværd,

Landsformand, LLO

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K
Sendt pr. email til: mbb@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

14. oktober 2014
Journalnr.: 2014-1099/Kfp

Hotel • Restaurant
& Turisterhvervet

Vodroffsvej 32
1900 Frederiksberg C

Tel +45 24 34 80 80
Fax +45 35 24 80 88

www.horesta.dk
horesta@horesta.dk

cvr.nr. 17 01 48 11

Høringssvar vedr. lov om ændring af lejeloven – j.nr. 2013-2665

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter (Ministeriet) har sendt et lovforslag om ændring af lejeloven, boligreguleringsloven m.fl. i høring.

HORESTA afgiver hermed høringssvar over forslaget. HORESTA's bemærkninger knytter sig til lovforslagets § 1, nr. 1, hvor det foreslås at undtage lejeforhold om beboelseslejligheder og andre beboelsesrum, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, som er udlejet til ferie/fritidsmæssige formål, fra lejelovens regler.

Al udlejning af husrum er i dag omfattet af lejelovgivningen

Efter gældende lejelov omfattes således enhver udlejning af husrum af lejelovens regler uanset formålet med lejemålet, dvs. uanset om lejemålet anvendes til beboelse eller ferie/fritidsformål. Det betyder, at enhver udlejning, også udlejning til ferie/fritidsformål, er underlagt lejelovens og boligreguleringslovens regler om bl.a. fastsættelse af leje.

Teoretisk set vil en lejer, som lejer et feriehus, en beboelseslejlighed eller et værelse til ferieformål, således efter nugældende regler kunne anmode Huslejenævnet om huslejenedsættelse under henvisning til reglerne i enten lejelovens kap. 8 eller boligreguleringslovens kap. 2, i alt fald for så vidt angår ældre ejendomme.

I praksis indbringes dog – HORESTA bekendt – så godt som aldrig sager for Huslejenævnet, hvor en "ferielejer" anmoder om huslejenedsættelse, hvilket formentlig skyldes dels ukendskab til reglerne og dels manglende incitament til køre en sag om lejens størrelse, når der er tale om kortvarig leje til ferie/fritidsformål.

Efter nuværende lejelov gælder også, hvor der er tale om fremlejemål f.eks. udleje af beboelseslejligheder til ferieformål, at udlejning til ferie/fritidsformål forudsætter udlejers forudgående godkendelse af fremlejemålet jf. lejelovens § 26. Formentlig indhentes denne accept sjældent, hvilket formentlig skyldes, at de færreste lejere er opmærksomme på reglerne.



Liberalisering af privat udlejning af beboelseslejligheder vil øge markedet

Generelt er lejelovgivningene ikke tænkt til anvendelse for sommer- og fritidshusudlejning, der også i andre sammenhænge er underlagt særregler. At udlejning til ferie/fritidsformål foreslås fritages fra reglerne i lejelovgivningen kan fsva. sommer- og feriehusudlejning betegnes som en lovliggørelse af den eksisterende praksis om fri lejefastsættelse.

Men lovforslaget foreslår imidlertid også, at udlejning af beboelseslejligheder og andre beboelsesrum (hvorved må forstås enkeltværelser) undtages fra lejelovgivningens regler.¹ Herved udstrækkes virkningen af lovforslaget til også at omfatte store dele af den almindelige boligmasse, som anvendes til helårsbeboelse.

Allerede i dag er der tilsyneladende en stigende udlejning til ferieformål af særligt lejligheder i den almindelige boligmasse. Udlejningsformidlere som Airbnb, Wimdu og Homeaway har gjort det let at formidle udlejning af sin bolig til ferieformål, og formidlingen er blevet professionaliseret og lettilgængelig på en overskuelig måde for forbrugere i både ind- og udland.

Alene Airbnb har pt. systematiseret et udbud på 10.000 værelser (boliger) i Danmark. Sammenholdt med et udbud på 49.000 hotelværelser er udbuddet af private udlejningsboliger således blevet ganske højt og med forventning om en stadig stigning. Airbnb oplyser også, at antallet af overnatninger er ved at nå 500.000. Sammenholdt med de godt 45 mio. årlige hotelovernatninger udgør Airbnb således fortsat en ret begrænset del af overnatningerne i Danmark, men alt tyder på, at det er en trend, der på basis af de udenlandske erfaringer fra bl.a. New York og Berlin vil boome med lynets hast.

Den foreslåede lovændring vil forstærke denne trend og medføre, at omfanget af udlejning af private boliger til ferieformål vil stige yderligere, da enhver tvivl om lovligheden af denne udlejning i relation til lejelovgivningen fjernes. En stigning, der både vil finde sted i større som mindre byer.

En liberalisering af muligheden for at udleje private boliger til ferieformål må derfor ikke stå alene.

Sort økonomi bør forhindres

Som udlejer af egen bolig eller et værelse i egen bolig i en del af året, skal man opgive sin udlejningsindkomst uanset størrelse til SKAT. Hvis ikke indkomsten opgives, vil der være tale om "sort" indkomst.

Der er et skattemæssigt bundfradrag for privates udlejning af værelser eller egen bolig i en del af året, som opgøres som en andel af ejendomsværdien (hvis ejerbolig) og som en andel af lejen (hvis leje eller andel). Bundfradraget er som minimum altid kr. 24.000. Man kan enten benytte denne

¹ Med lovforslaget fritages udlejning af beboelseslejligheder og andre beboelsesrum samt sommerhuse, kolonihavehuse samt andre fritidsboliger fra de ovennævnte regler. Udlejning til ferie/fritidsformål af énfamiliehuse f.eks. parcelhuse og rækkehuse undtages tilsyneladende ikke. Det fremgår ikke af lovforslaget, hvorvidt dette er bevidst eller blot en lapsus.



bundfradragsordning eller foretage en regnskabsmæssig opgørelse med fradrag for alle driftsudgifter og beskatning af overskud.

Reglerne er stort set identiske med de regler, som gælder vedr. sommer- og fritidshusudlejning. Her er der ligeledes indberetningspligt og mulighed for at benytte enten en bundfradragsordning eller en regnskabsmæssig opgørelse af skattetilsvaret. Men for formidlere af udlejning af sommer- og fritidshuse er der fastsat en pligt i skattekontrollovens §11g, hvorefter formidlerne skal indberette den udlejning, som de formidler. Hensigten er at undgå sort økonomi.

Formidlere af udlejning af almindelige boliger til ferieformål bør på tilsvarende vis i skattekontrolloven pålægges indberetningspligt af udlejningen til skattemyndighederne. Formålet er at begrænse sort økonomi og samtidig sikre ligestilling med bureauer, som formidler sommer- og fritidshusudlejning.

Misbrug af beboelsejigheder til feriehusudlejning

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at udlejning kan ske i op til 6-8 uger af gangen, idet dette ikke overstiger, hvad man kan betragte, som et "sædvanligt ferieophold".

Helt grundlæggende må der stilles spørgsmålstejn ved det sædvanlige i et ferieophold på 6-8 uger og tilsvarende, at forslaget heller ikke forholder sig med hvilket mellemrum perioden på 6-8 uger kan gentages.

Boligreguleringslovens kap. 7, i særdeleshed § 50, fastsætter nogle begrænsninger for, i hvilket omfang boliger kan anvendes til udlejning til ferie/fritidsformål. Således vil det alene være muligt at udleje egen bolig til ferieformål i det omfang, ejer/lejer af boligen selv er på ferie. Det er dog yderst tvivlsomt om reglerne kontrolleres eller håndhæves af kommunerne, som er de ansvarlige. Endvidere er det ikke i lovforslaget præciseret, hvordan udlejers ferie skal fortolkes. Kan man således udleje sin lejlighed i flere perioder af 6-8 uger henover maj, juni, juli og august, mens udlejer selv bor i sit kolonihavehus?

Der er derfor stor sandsynlighed for, at reglerne vil blive forsøgt udnyttet til udleje til ferie/fritidsformål. Der vil være større fortjeneste og mindre regulering ved at udleje på kort tid til turister end ved længere tid til faste lejere. Man kan sagtens forestille sig en større lejelejlighed med 4 separate værelser, der over 8 uger alle udlejes til turister på ugentlig basis. Og en ejer, der med 8 ugers mellemrum selv tager bopæl i lejligheden for en kortere periode for så igen at udleje lejligheden i 8 sammenhængende uger. Konsekvensen bliver, at boligmassen til beboelse begrænses, priserne presses i vejret og boligområder ændrer karakter.

Lovforslaget bør præciseres, og der bør endvidere som minimum ske en indskærpelse overfor kommunerne om håndhævelsen af boligreguleringslovens regler, og bødeniveauet bør hæves fra ca. 5.000 til f.eks. 10.000 kr.



Uklarheder om erhvervmæssig udlejning

Der eksisterer ikke i dag en klar afgrænsning af, hvornår udlejning af boliger overgår fra ikke-erhvervmæssig udlejning til ferie/fritidsformål til udlejning, der er så omfattende og systematiseret, at det er tale om erhvervmæssig udlejning.

Østre Landsret har i en dom fra 2004 (U.2004.2583 Ø) givet en udlejer dom for, at der var tale om "erhvervmæssig udlejning", hvor den private udlejning kunne sidestilles med hoteldrift. Her fremlejede en lejer regelmæssigt en del af sin beboelseslejlighed til turister og andre med kortvarige ophold. Landsretten fandt, at fremlejeordningen mindede om pensionats- eller hotelvirksomhed, og at ordningen dermed var erhvervmæssig. Lejerne fik ikke en sådan tilknytning til lejemålet, som lejelovens §69 forudsætter, og derfor havde lejeren ikke ret til fremleje på denne måde.

Aarhus Kommune har udtalt, at udlejning flere gange i træk over en længere periode, hvor hver lejer har korte ophold, bliver hotellignende. Århus Kommune har hidtil ikke accepteret denne form for udlejning og har sidestillet det med erhverv. Man må gerne leje ét værelse ud, mens man selv bor i lejligheden. Man må også udleje lejligheden under ferie. Men systematisk udlejning af hele lejligheden i korte ophold over længere tid er ikke tilladt. Det svarer til en nedlæggelse af lejligheden, hvilket er ulovligt i medfør af boligreguleringsloven, jf. de ovenfor beskrevne regler.

Der vil skatteretligt være tale om erhvervmæssig udlejningsvirksomhed, når ejeren effektivt har fraskrevet sig egen benyttelse af fritidsboligen, når ejeren kan dokumentere, at fritidsboligen ikke er benyttet privat, og når udlejningsvirksomheden ud fra en samlet vurdering er erhvervmæssigt drevet. For at udlejning af fritidsboliger og hotelejerlejligheder skal anses for erhvervmæssig virksomhed, skal ejeren derfor effektivt have fraskrevet sig rådigheden over ejendommen. I momsmæssig henseende er der en righoldig praksis særlig omkring ikke erhvervmæssig (og ikke momspligtig) udlejning ctr. erhvervmæssig (og momspligtig) hoteludlejning. Denne praksis vedrører særligt ferielejligheder. Her lægges der vægt på, om udlejningen af ferielejlighederne sker på "hotellignende vilkår", det vil bl.a. sige om der er en fælles reception, rengøring, morgenmad mv.

Fsva. sommerhuse/ fritidshuse kræves tilladelse efter sommerhusloven, hvis der skal ske erhvervmæssig udlejning. Naturstyrelsen giver så godt som aldrig sådanne tilladelser. Hotelvirksomhed og Bed&Breakfast er positivt undtaget fra sommerhuslovens regler.

Samtidig er det værd at tage med i betragtning, at formidlingsbureauet Airbnb, der typisk udlejer private boliger til turister, i løbet af sommeren har meldt ud, at man vil gøre mere ud af at få fat i de mange forretningsfolk, der rejser ud i verden.

HORESTA foreslår, at ministeriet udarbejder en fast definition på erhvervmæssig udlejning på tværs af gældende lovgivning og regelsæt. Lovforslaget bør fastsætte helt faste rammer for, hvornår udlejning af boliger overgår fra ikke-erhvervmæssig udlejning til ferie/fritidsformål til udlejning, der er så omfattende og systematiseret, at det er erhvervmæssig udlejning.



Ingen forbrugersikkerhed for turister ved leje af private boliger

Turister, der kommer til Danmark og booker et hotelværelse, er beskyttet af en række regler. Her kan nævnes markedsføringslovens regler, regler om brand- og flugtveje samt muligheden for at klage til Ankenævnet for Hotel, Restaurant og Turisme. Også ved leje af sommer- og fritidshuse via udlejningsbureau, kan der klages over til Ankenævnet for Feriehusudlejning. Tilsvarende bør udlejning af private boliger til ferie/fritidsformål via formidlingsbureauer underlægges klagebehandling i et af de eksisterende godkendte klagenævn.

Ingen viden om antallet af turister i private boliger

Med henblik på at kunne opgøre særligt antallet af udenlandske turisters besøg i Danmark er hoteller og sommerhusudlejningsbureauer underlagt indberetningspligt til Danmarks Statistik. For at opnå et retvisende billede af turismeudviklingen i Danmark bør også bureauer/virksomheder, som formidler leje af private boliger til ferieudlejning underlægges indberetningspligt til Danmarks Statistik. Der er brug for detaljeret viden om dansk turisme for forsat at udbygge dansk turismes position i den internationale konkurrence.

Konkurrenceforvridning af et vigtigt erhverv for storbyer såvel som vandkant

HORESTA hilser grundlæggende konkurrencen fra privat udlejning til turister velkommen. Det er glædeligt, at stadig flere internationale turister vælger at rejse til Danmark. Privat udlejning som koncept er med til at give turisterne flere muligheder og kan også trække en type gæster til Danmark, som måske ellers ikke var rejst hertil. Det styrker kendskabsgraden til Danmark, som betyder flere gæster på vores restauranter og attraktioner mv.. Og næste gang turisterne kommer hertil, vælger de måske at overnatte på et hotel i stedet.

Men omfanget af privat udlejning er imidlertid ved at nå et niveau, hvor der er brug for at sikre, at deleøkonomiske hensyn ikke vejer tungere end lige konkurrencemæssige forhold for et vigtigt dansk overnatningserhverv. Turisterhvervet og hotelbranchen kæmper for at udvikle og udvide turistsæsonen til gavn for bl.a. jobskabelsen i alle egne af landet. Her kan konkurrenceforvridning fra privat udlejning have stor betydning.

For at undgå konkurrenceforvridning er der bl.a. brug for at sikre lige regulering vedrørende logning af oplysninger til bekæmpelse af terror, moms- og skatteregler, markedsføringsregler osv.. Al turistmæssig udlejningsvirksomhed bør foregå efter samme regler.

Såfremt ministeriet har spørgsmål til dette høringssvar eller overvejer at implementere nogle af HORESTAs forslag er ministeriet meget velkommen til at tage kontakt til undertegnede.

Med venlig hilsen

Kaare Friis Petersen
Erhvervsjuridisk chef

Kirsten Munch Andersen
Politisk chef

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

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

Sendt pr. e-mail: mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Frederiksberg, den 14. oktober 2014

Høringssvar over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Undertegnede tillader mig herved at afgive privat høringssvar vedrørende de påtænkte forenklinger af lejelovgivningen.

Jeg har en baggrund som advokat, er medforfatter til "Kommenteret lov om leje af almene boliger, DJØF 2008" og indgår pt. i en forfattergruppe, der skriver på "Kommenteret lejelov, DJØF [2015]". Jeg arbejder pt. på udlejerside og som administrator af lejeboliger, omfattet af samtlige regler om huslejefastsættelse, herunder også restejerlejligheder. Jeg har tidligere været en del af Advokatsamfundets ekspertudvalg vedrørende fast ejendom og sidder i bestyrelsen for Danske Ejendomsadvokater.

Nedenstående høringssvar er ikke udtryk for nogle af disse organisationers holdning, men mit eget input til lovarbejdet.

Generelt

Overordnet set er det positivt, at der er et politisk ønske om langt om længe at tage fat på en forenkling og modernisering af lejelovgivningen, som i dag er et kludetæppe, der afspejler 80-års skiftende politiske flertal og mange enkeltsager, der har sat deres præg på lovgivningen. Historikken betyder, at det i dag er meget administrativt tungt at arbejde med udlejning af beboelsesejendomme og de mange muligheder for at lave fodfejl, kombineret med meget alvorlige konsekvenser heraf, betyder, at det stort set kun er de professionelle udlejere/administratorer der kan manøvrere helskindet igennem regeljunglen. Det er min håb at en forenkling/modernisering også vil tilgodese den "lille" ejendomsejer, der selv administrerer sin ejendom og ikke nødvendigvis har en juridisk baggrund.

Det udsendte udkast til lovforslag indeholder enkelte moderniseringer af lovbestemmelser og tekniske forenklinger ved sletning af dobbeltbestemmelser, men medfører desværre hverken en indholdsmæssig forenkling af lejelovgivningen eller administrative lettelser. Tværtimod indføres en række nye begreber, der ikke er tilstrækkeligt klart definerede. Endvidere overvælttes der igen lejerudgifter på udlejerne og endeligt

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

kombineres de nye regler med nye hårde sanktioner for de udlejere, der mere eller mere uforvarende måtte overtræde reglerne.

Dette skal ses i lyset af, at lejelovgivningen allerede i dag opererer med utidssvarende sanktioner, der kan medføre store tab for udlejere, der begår ganske ubetydelige fodfejl.

En række af de foreslåede meget rigide regler omkring vedligeholdelse og istandsættelse af ejendomme antages i øvrigt at ville medføre en faldende standard af såvel indvendig som udvendig vedligeholdelse af ejendomme, idet udlejere med det gældende lovforslag risikerer en forringelse af en ejendoms økonomi, med det resultat, at i hvert fald de mindre udlejere ikke vil have økonomi til at opretholde ejendommene i samme kvalitet, som det er muligt efter de eksisterende regler, når det grundlæggende afkast af ejendomsinvesteringen fortsat er utidssvarende (på baggrund af 1973 vurderingen).

Der er med gennemførelse af lovforslaget i sin nuværende form en væsentlig risiko for at udlejerne mister motivationen til at sikre en fremtidssikring af den eksisterende ejendoms masse, medmindre de økonomisk belastende tiltag ledsages af lejestigninger.

Bemærkninger til de enkelte forslag:

§1, nr. 1: Boliger, herunder sommerhuse, kolonihavehuse og andre fritidsboliger, der udlejes til ferie- og fritidsmæssige formål undtages fra lejelovgivningen.

Jf. bemærkningerne til lovforslaget er der en formodning for at lejeforhold af længere varighed end 6-8 uger ikke er udlejning til fritidsformål. Dette fortolkningsbidrag bør fremgå af lovteksten. Det vil i øvrigt have den konsekvens at længerevarende sommerhusudlejning, som reelt er til lejers fritidsbrug (weekends og ferier) risikerer at falde ind under lejelovgivningen, hvilket formentlig ikke har været tilsigtet, da prissætningen af fritidslejemål på ingen måde kan relateres til de skabeloner, der findes i lejelovgivningen. Da alle boliger medtages i forslaget har forslaget i sin nuværende form, den - forhåbentlig ikke tilsigtede - virkning, at lejere i den ældre boligmasse via målrettet udlejning af deres lejligheder i sommerferieperioden vil kunne tjene, hvad der svarer til op til mere end ½ års husleje på få måneder, til skade for udlejer og de øvrige lejere i samme ejendom. Som eksempel kan nævnes Berlin, hvor man nu strammer muligheden for at ferieudleje almindelige beboelseslejligheder.

Det foreslås, at forslaget begrænses til udleje af de boliger, der ikke har status af helårsbeboelse, som oprindeligt tænkt og til gengæld uden restriktioner. Forkert anvendelse af sommerhuse vil i givet fald være sanktioneret af planloven.

§ 1, nr. 2 og

§ 2, nr. 8 Indførelse af mulighed for nettoprisindexregulering i en 2-årig periode.

Det er for så vidt fornuftigt at give mulighed for en lempeligere adgang til huslejeregulering end de eksisterende ganske komplicerede regler i boligreguleringslovens kapitel II-IV. Imidlertid er de foreslåede ændringer, der kun omfatter et lille delelement af huslejereguleringen ligegyldige.

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

Såfremt der skal være tale om en forenkling af reglerne om lejeregulering bør det være muligt at overgå 100 % til nettoprisindeksering, så resten af huslejen ikke skal varsles efter de hidtil gældende regler. Endvidere er den foreslåede periode på 2 år så tilpas kort, at det for alle ejendomme, uanset om de drives professionelt eller ej vil være en større administrativ byrde at skulle ændre på opkrævningsformen for 2 år end blot køre videre efter den hidtidige skabelon.

Der bør som minimum være tale om en **5-årig periode og lejereguleringen bør efter udlejers valg kunne omfatte hele lejen**, således at der ikke særskilt skal beregnes varsling af henlæggelser, skatter/afgifter mm. Endvidere bør det være frivilligt for udlejer om man anvender nettoprisindekset i hele perioden. Særlige formkrav til lejekontrakter, der indgås i perioden med nettoprisindexregulering bør fjernes.

Der ses ikke at være nogen risiko forbundet hermed for lejer, idet en for høj leje efter forslaget vil blive sat ned igen, når pristalsreguleringen ophører. I øvrigt er pristalsreguleringen et udtryk for prisudviklingen i samfundet i modsætning til de faktiske omkostninger, hvor der kan være større udsving år for år. Og alt andet lige burde en pristalsregulering derfor være mere lejervenlig.

§ 1, nr. 5, 7: Indførelse af indflytningsrapport

Professionelle udlejere anvender allerede i dag i høj grad en form for indflytningssyn/beskrivelse af lejemålet med henblik på at sikre bevis for lejemålets stand ved indflytning kombineret med lejers mulighed for indenfor 14 dage at komme med indsigelser, hvis der er mangler ved lejemålet. Ligeledes udformes der afleveringsrapport i skema eller brevform. Det anses for fornuftigt, at der sikres ensartede regler for lejerne herom. **Imidlertid er det helt uforståeligt, at en udlejers evt. fodfejl i forbindelse med indgåelse af et lejemål skal medføre at istandsættelseskrav mistes.** Det bør være de almindelige bevisbyrdereregler, der i så fald afgør udlejers krav på istandsættelse, eventuelt således at udlejer har bevisbyrden for lejemålets stand, idet dette bør være tilstrækkeligt incitament for udlejer til at sikre sig bevis for lejemålets stand ved indflytningen.

Bestemmelsen om at indflytningsrapport, der udformes elektronisk skal printes og ikke må overleveres til lejer via en e-mail, hvis lejeren er til stede ved flyttesynet er uforståelig. Dermed skal udlejers repræsentant enten have en printer til rådighed på ejendommen (= yderligere omkostninger), eller rapportererne skal udformes med gammeldags rapporter med gennemslag. En e-mail kan leveres på stedet og modtages hos lejer samtidig med gennemgangen og lejer kan som hidtil have 2 uger til at anke over mangler ved rapporten.

Da en lejer, der ikke har modtaget en indflytningsrapport, stadig hæfter for misligholdelse, antages dette at ville medføre et voldsomt øget antal huslejenævnsager, hvis udlejer ikke har andre muligheder for at få dækket omkostningerne ved fraflytning. Bestemmelsen er i øvrigt også i konflikt med bestemmelsen om at lejer under hele lejemålets periode skal holde det lejede forsvarligt vedlige (LL § 20) og der er dermed ganske stor risiko for at der vil være et øget antal huslejenævnsager om vedligeholdelsesspørgsmålet.

Det bemærkes i øvrigt, at kravet om indflytningsrapport må antages at medføre forøgede omkostninger til vicevært/administration svarende til kr. 500-1.000 + moms pr. lejemålsskifte.

§ 1, nr. 9, 11 Udlejers vedligeholdelsespligt

*Advokat Marianne Kjær Støtt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

Det er efter gældende lovgivning muligt at pålægge udlejer at udføre vedligeholdelse uanset om der er indestående på §§ 18 og 18 b kontiene. Det er en misforståelse, at lejemarkedets parter ikke skulle være bekendt hermed.

Der forekommer uklart om der med lovforslaget tilsigtes indført strengere normer for udlejers vedligeholdelse af ejendommen end hidtil. Det er som udgangspunkt i ejendomssejers/udlejers interesse at sikre, at ejendommen beholder eller øger sin værdi. Såfremt der med forslaget ønskes et indgreb i ejendomsretten, idet udlejer til dels fratages råderetten over sin ejendom med indførelse af reglerne om vedligeholdelsesplaner hhv. huslejenævnenes kompetencer på dette område, anses dette for brud på en grundlovssikret rettighed.

§ 1, nr. 12-17 Indvendig vedligeholdelse/Indførelse af normalistsandsættelsesbegreb

Med ændringerne fjernes den usikkerhed, der har været omkring hvorvidt mellemslibning og lakering af gulve var omfattet af den indvendige vedligeholdelsespligt.

Imidlertid indføres tilsyneladende samtidig et nyt begreb i lejeloven, nemlig "normalistsandsættelse" uden at det i bemærkningerne er defineret, hvorledes dette begreb skal forstås. Såfremt det har været hensigten at skele til det tilsvarende begreb fra almenlejeloven foreslås, at der udtrykkeligt henvises hertil og gerne med en tydelig definering af begrebet. Generelt konstaterer man som administrator at der er stor forskel på hvornår en indflyttende lejer anser en lejlighed for at være nyistsandsat/vedligeholdt hhv. hvordan en udflyttende lejer definerer det selvsamme begreb.

Den hidtidige meget snævre definition på indvendig vedligeholdelse (LL § 20), hvorefter vedligeholdelsespligten af en række af de dele i lejemålet, som er underlagt lejers råderet, herunder elkontakter, armaturer, radiatorer og hårde hvidevarer **ikke** er omfattet af begrebet indvendig vedligeholdelse er yderst uheldig, især kombineret med den foreslåede ændring af LL § 24.

En lejers mindre ordentlige brug og pasning af en lejlighed dermed går ud over udlejer og andre lejere, idet omkostningerne til f. eks. reparation og udskiftning af blandingsbatterier, stikkontakter og hårde hvidevarer – medmindre der er tale om misligholdelse - skal tages fra § 18 og § 18 B saldo og dermed er der som udgangspunkt færre midler til den øvrige og ofte dyrere vedligeholdelse af fællesarealer og udvendige bygningsdele.

Det er endvidere uforståeligt, hvorfor en lejer ikke skal aflevere det lejede i mindst samme stand, som det er modtaget ved indflytning. Det er dog lejeren der anvender og slider på lejemålet.

Resultatet af de eksisterende regler kombineret med den foreslåede ændring vil uvægerligt medføre en faldende standard af udlejningsboliger, idet et nyistsandsat lejemål ved kommende genudlejning kun vil være normalistsandsat, og ved 3. genudlejning vil være i lidt dårligere stand igen. Da udlejer ikke nødvendigvis har midler til istandsættelsen vil det betyde, at de kommende lejere selv skal f. eks. male lejligheden. Afhængigt af hvor fagligt dygtige de enkelte lejere er, vil standarden af lejemålet således løbende blive forringet.

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

Det er dog fornuftigt, at der gøres op med definitionen af, hvornår et lejemål er overtaget/afleveret nyistandsat. I stedet for at slække på kvalitetskravene ved fremtidige fraflytninger kunne man i stedet opnå det samme ved at indføre krav om en konkret vurdering af lejemålets stand kombineret med at lempe på bestemmelsen i LL § 98, stk. 1, 3. punktum. Det kunne f. eks. betyde at bygningsbestanddele, som fremtræder som nye (er velvedligeholdte) og har samme funktion som nyt ikke bedømmes som "gamle". Dermed kunne lejer undgå at male f. eks. træværk, der ved indflytningen fremtrådte nymalet men ikke var det, og den efterfølgende lejer kunne forpligtes til at male træværket, når det efter denne lejers langvarige brug fremtræder brugt og slidt. I hvert fald i lejekontrakter, hvor der er LL § 22 konto kunne dette være en farbar løsning, idet de ikke anvendte midler vil være til rådighed for den næste lejer.

Med lovforslagets nuværende udformning af bestemmelserne giver det anledning til fortolkningstvivl, hvordan lejligheder skal istandsættes og hvad der forventes af fraflyttende lejer.

Det bemærkes, at lovforslagets nuværende udformning antages at medføre en stribe af retstvister med henblik på fastlæggelse af rækkevidden af det nye begreb.

Fjernelsen af den eksisterende LL § 24, stk. 3 betyder endvidere, at der for alle nye og nyrenoverede lejligheder, hvor lejer ofte har overtaget vedligeholdelsespligten, sker en kraftig forringelse af såvel udlejerens økonomi som lejlighedens standard, idet udlejer efter BRL § 5, stk. 2 er forpligtet til løbende at opretholde en gennemgribende modernisering, hvilket ikke længere er muligt. Det må også fremover imødeses, at det ikke kan betale sig for ejere af nybyggeri, at udleje ejerlejligheder for kortere perioder, idet der herved sker en forringelse af lejligheden på udlejerens bekostning.

Det fremgår af bemærkningerne vedrørende den nye LL § 24, stk. 3, at "Lejeren vil dermed ved løbende vedligeholdelse kunne begrænse istandsættelsens omfang". I virkelighedens verden ses normalt det modsatte. Nemlig at lejere slet ikke vedligeholder maling, tapet og gulve, men ophober store summer på indvendig vedligeholdelseskonto, især i den ældre boligmasse, således at lejemålet ved fraflytning er så nedslidt, at der er behov for gennemgribende modernisering. I ejendomme uden vedligeholdelseskonto vil udlejer ofte stå med et tab, når fraflyttende lejer ikke kan betale regningen.

§ 1, nr. 18-19 Installation af hjælpemidler mm

Det er positivt, at der indføres mulighed for også at gennemføre ændringer på udlejerens ejendom. Imidlertid bemærkes, at udlejer bør have ret til at gøre indsigelser, hvis ikke kvaliteten af de arbejder, der skal udføres svarer til ejendommens kvalitetsniveau. Det ses desværre ofte, at de foranstaltninger, som finansieres via serviceloven alene tager hensyn til funktionalitet, og ikke på den kvalitative udførelse med det resultat af foranstaltningerne kan skæmme ejendommen.

Der bør endvidere tages stilling til, hvordan dette forhold kan implementeres i ejerlejlighedsejendomme, hvor udlejer af restlejligheder ikke har mulighed for at foretage de nødvendige indgreb i ejendommen og ikke har retsmidler i forhold til ejerforeningen. Netop i disse ejendomme er der et aktuelt behov for at installere hjælpemidler på ejendommen, da lejerne ofte er flyttet ind før ejendommen blev udstykket i ejerlejligheder (dvs. senest 1966) og dermed i dag har opnået en alder der medfører behov for hjælpemidler.

§ 1, nr. 20 Bankkonto anvisning

Der ses ingen grund til at indskrænke mulighederne for at betale huslejen, enten via bank som det formentlig sker for 99 %'s vedkommende eller ved personligt fremmøde. Det sidste kan endvidere være hensigtsmæssigt at holde fast i for de lejere, der har svært ved at betale til tiden, så der ikke ophobes flere måneders restance, som vil bevirke, at det er meget vanskeligt for lejer at indhente en restance og dermed bibeholde lejemålet.

§ 1, nr. 21 Forudbetalt leje

Ingen bemærkninger. Dette svarer til gældende retstilstand.

**§ 1, nr. 23,30,
og 31 Varme, vand og kølingsregnskab**

Ingen bemærkninger til at kapitlerne samles i et kapitel.

Dog bemærkes, at reglen i den nye § 37, stk. 3 om forrentning af udgiften til energimærkning er uklar. Det bør fremgå, hvilken forrentningsprocent, der kan anvendes, evt. ved en henvisning til renteloven.

§ 1, nr. 33,35 Afskaffelse af trappeleje

Det forekommer ikke gennemtænkt, at lejeaftaler, der er indgået mellem 2 uafhængige parter, ikke må indeholde en klausul om trappeleje.

Dels giver trappelejen mulighed for at give en lejer en rabat, som spredes ud over en længere periode, dels bevirker trappeleje, at lejer i en lang periode frem i tiden kender sin husleje, hvilket ikke er tilfældet, hvis regulering sker efter nettoprisindeks eller for så vidt efter princippet om omkostningsbestemt husleje, hvor der kan være store udsving fra år til år. De nuværende muligheder for trappeleje bør i stedet bibeholdes og evt. suppleres med, at der efter trappens slutning kan overgås til nettoprisindeksering.

Det er positivt, at bestemmelsen finder anvendelse efter frivillig aftale også for eksisterende kontrakter, idet de kontrakter, der hidtil har været reguleret efter det lejedes værdi, med regulering hver 4 år hermed får mulighed for en mere smidig og for begge parter rimelig regulering.

Det forudsættes dog, at bestemmelsen om manglende regulering efter trappelejemodellen først træder i kraft ved genudlejning efter lovens ikrafttræden, idet bestemmelsen er uklar på dette punkt. Såfremt det er hensigten at trappelejeregulering skal bortfalde for eksisterende kontrakter er der tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, som vil have helt uoverskuelige konsekvenser for en lang række ejendomme. Generelt er alle nye ejendomme og alle lejemål indgået efter reglerne om fri markedsleje fastsættelse indgået med en form for trappelejeregulering. Det er således ikke korrekt, når det af forslaget fremgår, at klausuler kun anvendes i mindre omfang.

§ 1, nr. 38,39

og 40 Huslejenævnets kompetence

Bestemmelserne svarer stort set til de eksisterende bestemmelser. Det bemærkes, at der pr. dato er stor forskel i, hvor professionelle de enkelte huslejenævn er. Huslejenævn i de mindre kommuner bør derfor tilføres ressourcer for at kunne håndtere de dem tillagte kompetencer. Dette gælder så meget desto mere, som huslejenævnene med ændringerne må antages at får tilført yderligere sager vedrørende vedligeholdelsespålæg.

Det antages, at en stor del af de mindre huslejenævn ikke har den fornødne ekspertise til at håndtere ombygningssager og forslagene vil derfor medføre væsentligt øgede omkostninger for nævnene, enten som følge af en tungere sagsbehandling eller som følge af at nævnsafgørelser indbringes for retten.

§ 1, nr. 43 Modernisering af reglerne om beboerrepræsentation

Det er fornuftigt, at der sker en modernisering af bestemmelserne, så der lægges op til et samarbejde mellem parterne og at en række pligter, der er administrativt tunge for begge parter og i øvrigt uden konsekvens slettes.

Det er imidlertid betænkeligt, at bestemmelserne fortsat indeholder meget skrappe sanktioner i tilfælde af formmangler fra udlejers side. Bestemmelserne i § 65, stk. 2 og 3 lægger heller ikke op til et øget samarbejde mellem parterne. Da huslejenævnet endvidere kan inddrages i sagen af begge parter forekommer det ikke at være en modernisering af lovgivningen at fortsætte de hidtidige regler i LL § 66.

§ 1, nr. 8, 53

og 54 samt

nr. 50, 51 og 71

Lempelse af opsigelse af egen bolig

Ingen bemærkninger, dog var det ønskeligt, at reglen også omfattede lejemål indgået efter tidligere lovgivning eventuelt med et længere opsigelsesvarsel. Da reglen kun skal gælde fremtidige lejemål forventes den at få begrænset effekt. Det var ligeledes ønskeligt, at formkravene lempes for udleje af egen bolig. Reglerne er fortsat vanskeligt tilgængelige for de parter, der udlejer deres egen bolig.

§ 1, nr. 55-56

og 58

Fraflytningsrapport

I lighed med reglerne om indflytningsrapport forekommer det meget tungt og besynderligt, at fraflytningsrapport skal udleveres på print til lejeren, hvis lejeren møder op til flyttesynet, men ellers kan fraflytningsrapporten godt fremsendes til lejer på e-mail. Såfremt udlejer har sikret sig kvittering for at lejer har modtaget rapporten indenfor 14 dage fra flyttesynet er det overflødig at indføre regler om, i hvilken form rapporten skal udleveres. Det forekommer unødigt rigtigt at indføre krav om at udlejers krav på istandsættelse efter LL § 98, stk. 1 frafalder, hvis fraflytningsrapporten f. eks. ikke kan udleveres i printet form på mødet. Efter bestemmelsen bortfalder krav på istandsættelse som følge af misligholdelse i øvrigt ikke. Den eksisterende 2-ugers frist i LL § 98, stk. 2 antages at give tilstrækkelig beskyttelse af lejer. Det er

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

endvidere betænkeligt, at der med de nye regler indføres en ny frist som ikke nødvendigvis er sammenfaldende med fristen i LL § 98, stk. 2.

Det vurderes ikke at bestemmelsen isoleret set giver lejeren bedre beskyttelse end de eksisterende regler. Den øgede beskyttelse af lejer følger af reglerne om indflytningsrapporten, se bemærkningerne hertil.

Det bemærkes, at hvis udlejer generelt lægges hindringer i vejen for at få gennemført rimelige krav på istandsættelse vil dette på sigt medføre en forringelse af kvaliteten af lejeboliger, især i den ældre boligmasse, idet udlejer ikke vil have økonomi til for egen regning at foretage lejers vedligeholdelse.

§ 1, nr. 59

Det er fornuftigt at udvide huslejenævnets kompetence med henblik på at sager kan afgøres hurtigere og smidigere. Det forudsætter imidlertid at huslejenævnene tilføres yderligere midler, idet der allerede efter eksisterende lovgivning er meget lang ventetid i visse huslejenævn og det påfører derfor udlejer store tab, hvis genudlejning forhindres som følge af lang sagsbehandling. Jeg har således kendskab til en helt almindelig sag om, hvorvidt lejen (BRL § 5, stk. 2) for en tidligere lejer var fastsat korrekt. Efter nu ca 1 år er sagen stadig ikke behandlet ved huslejenævnet.

Der mangler stillingtagen i lovforslaget til proceduren, når en ejerforening har besluttet forbedringer, idet udlejer i disse sager ikke har nogen indflydelse på gennemførelse af forbedringer udover sin stemmeret på en generalforsamling.

Boligreguleringsloven

§ 2, nr. 1, nr. 26-27 Uenighed om vedligeholdelsesplaner – huslejenævnskompetence

Der mangler stillingtagen til hvorledes dette skal implementeres i restelejerslejlighedsejendomme, hvor ejerforeningen og ikke udlejer har kompetencen til at udarbejde vedligeholdelsesplaner.

§ 2, nr. 2-4 og nr. 38 – se ovenfor

§ 1, nr. 17,

§ 2, nr. 20, Udvendig vedligeholdelse - § 18B lav

Ophævelse af bestemmelsen i BRL § 18, stk. 3 vil få virkning med tilbagevirkende kraft til 1994. Det er juridisk uholdbart at ophæve bestemmelsen uden samtidig udtrykkeligt at tage stilling til, hvorledes den fremtidige vedligeholdelse og hensættelsesforpligtelse skal være for de ejendomme, der i en længere årrække har været omfattet af lavere hensættelser efter § 18 og § 18 B. Det bør derfor udtrykkeligt fremgå, at udlejer i forbindelse med lejerskifte skal hæve hensættelsesbeløbet til det almindelige niveau hhv. at hensættelsesbeløbene skal hæves med lovens ikrafttræden. I stedet for en øjeblikkelig afskaffelse af § 18, stk. 3 kunne man i stedet over en 3-5 årig periode indfase § 18b høj betaling på de pågældende ejendomme for eksisterende kontrakter, således at vedligeholdelsesforpligtelserne successivt overgår til udlejer.

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

Det er fint, at forpligtelsen til at fremsende regnskab for § 18 kontoen ophæves, da den er overflødig. Da udlejer under alle omstændigheder skal udarbejde regnskab for kontoen medfører ændringen dog kun en mindre administrativ lettelse.

Det bemærkes i øvrigt, at der tilsyneladende foreligger en misforståelse med henblik på hvilken form for vedligeholdelse, der har været væltet over på lejer i ejendomme med lav § 18 b konto. Der er generelt tale om den vedligeholdelse af elementer i lejemålene, som efter den tidligere LL § 20 var en del af den indvendige vedligeholdelse.

§ 2, nr.6, 20,

21 Obligatoriske vedligeholdelsesplaner

Det er i udlejers interesse, at der løbende er overblik over, hvornår der skal foretages vedligeholdelse af den enkelte ejendom, således at udlejer kan sikre, at der er den fornødne kapital til rådighed herfor.

Det er imidlertid meget uhensigtsmæssigt og urimeligt at forslaget lægger op til, at en fodfejl hos udlejer kan medføre, at der skæres 120-170 kr. pr./m² i de indtægter, der henlægges til vedligeholdelsen. Da det er beboerne der skal starte en sag herom vil det endvidere ikke medvirke til at fremme samarbejdet mellem parterne.

Rullende 10-års vedligeholdelsesplaner er endvidere ikke gratis at udarbejde, hvis de skal være af en vis kvalitet og det må derfor antages at forslaget vil medføre lejeforhøjelser, som følge af, at der formentlig skal indhentes løbende ekstern byggesagkyndig bistand til udarbejdelse og vedligeholdelse af planerne.

Det er yderst uhensigtsmæssigt, at der ved vurderingen af hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne skal ses på ejendommens forhold pr. 1. januar 1995. Der bør i forbindelse med en **forenkling og modernisering** af lejelovgivningen gøres op med det regeltyranni, der i dag opererer med så mange forskellige ikrafttrædelsesdatoer at stort set ingen kan manøvrere indenfor rammerne uden stort administrativt besvær og stor fejlmargen.

Det bør være tilstrækkeligt at vedligeholde planerne hvert 2. år, hvorved omkostningsniveauet kan nedbringes.

Det må antages, at huslejenævnene i deres nuværende form ikke er kompetente til at tage stilling til indholdet af en vedligeholdelsesplan. Det må ligeledes anses for et indgreb i den grundlovssikrede private ejendomsret, at en ejer af en fast ejendom ikke selv har råderet over ejendommen, så længe der ikke er tale om mangler, der bevirker, at det ikke er forsvarligt at bebo ejendommen.

Bestemmelsen må antages at medføre mange retssager om Huslejenævnets pålæg af vedligeholdelsesarbejder.

Sanktionen ved manglende vedligeholdelsesplan står ikke mål med en undskyldelig overtrædelse af reglerne.

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

Indførelsen af den nye BRL § 18, stk. 5 pålægger alle ejere af ejendomme opført efter 1970 nye administrative byrder, da disse ejendomme ikke hidtil har skullet udfærdige vedligeholdelsesregnskab. Da disse ejendomme ikke er registreret i GI skal GI ligeledes tilføres ressourcer for at kunne håndtere ejendommene.

§ 2, nr. 7 (nettoprisindexering af § 18 og 18 B)

Ingen bemærkninger

§ 2, nr. 8 BRL § 9 A – se ovenfor.

Bestemmelsen antages ikke at ville få stor anvendelse, da den er administrativt tung, når der kun opereres med en 2-årig regulering. Se ovenfor § 1 nr. 2. Det bemærkes i øvrigt, at de dele af den omkostningsbestemte huslejberegning, der er administrativt tung ikke ses at være omfattet af forslaget. Det drejer sig f. eks. om afkastberegningen jf. § 9, stk. 1 og den hidtidige stk. 7 samt reglerne om fastsættelse af boligprocent og henlæggelsesbeløb, herunder de igennem årene mange overgangsordninger for ejendomme med forskellige opførelsesår.

§ 2, nr. 9, 10

Anses kun at give mindre administrative ændringer, da udlejer alligevel udfærdiger regnskab over vedligeholdelseskontoen.

§ 2, nr. 11-16

Anses ikke at få betydning for professionelle administratorer.

§ 2, nr. 21 Ophævelse af reglerne om § 18 b (lav) hensættelser for lejemål, hvor lejer har udvidet vedligeholdelsespligt. Se nr. 6 ovenfor

§ 2, nr. 35 Indstillinger af medlemmer til Huslejenævn

Det foreslås, at Ejendomsforeningen Danmark indstiller medlemmer i kommuner uden indstillingsberettigede udlejerforeninger og LLO hvis der ikke er indstillingsberettigede lejerforeninger. Det foreslås endvidere at der indføres uddannelseskraav med henblik på at sikre særlig bygningsmæssig ekspertise i huslejenævnene.

§ 2, nr. 36-37 Gebyrer for huslejenævnsbehandling

For så vidt angår udleje af enkelt-ejerlejligheder er det fornuftigt med en gebyr reduktion. Imidlertid bør der også ses på ændring af LL § 59a, stk. 1, nr. 3, således at enkeltudlejning af ejerlejligheder ikke er omfattet af omkostningsbestemt husleje, selvom ejerlejligheden på et tidspunkt har været en del af stor ejendom omfattet af BRL kap. II-IV. Såfremt en ejer i huslejenævnet får oplyst, at en ejerlejlighed kan

*Advokat Marianne Kjær Stolt
Stægers Alle 14
2000 Frederiksberg
Tlf. 28 70 33 87, e-mail mks@levring.eu*

udlejes til en væsentlig lavere leje end ejerens udgifter, hvilket nok er hovedreglen, vil ejeren ikke have incitament til at leje lejligheden ud midlertidigt og dermed fjernes der en række boliger fra markedet.

Det er i øvrigt tiltrængt, at gebyrstørrelsen ændres. En række af de sager der indbringes i dag er af meget lav økonomisk værdi og med så lavt et gebyr som kr. 300 for at indbringe sager må det antages, at der fortsat vil blive indbragt en lang række sager, der nærmere skyldes lejeres eller beboerrepræsentanternes usikkerhed omkring reglerne hhv. manglende lyst til selv at tage stilling til f. eks. omkostningsbestemte huslejeforhøjelser end sager, hvor der er en egentlig tvist mellem parterne. For så vidt angår sager, hvor udlejer får fuldt medhold bør der være mulighed for at huslejenævnet kan pålægge lejerrepræsentanterne sagsomkostninger, hvis det skønnes at det var åbenlyst, at lejer ville tabe sagen.

Det fastsatte omkostningsbeløb på kr. 2.080 såfremt udlejer taber en sag er ikke isoleret set urimeligt, men da beløbet pålægges udlejer på baggrund af huslejenævnets skøn, må det antages, at udlejer i en række sager, hvor der kun gives lejer delvist medhold vil blive indbragt omkostningsafgørelser for domstolene, hvorved huslejenævn samt udlejer påføres væsentligt større omkostninger.

Det bemærkes, at der er praksis i flere huslejenævn, at hvis en lejer indbringer en sag med flere punkter, anses hvert punkt for en sag. Dette kan medføre at en udlejer i en sag med f. eks. 10 klagepunkter risikerer et gebyr på kr. 20.800,- helt diskretionært fastsat. Lejer kan dog stadig nøjes med at indbetale kr. 300,- med den gældende tilstand.

Der bør under alle omstændigheder være lige forhold for de to parter for så vidt angår gebyrstørrelsen.

Det bør i øvrigt præciseres, at udlejer ikke skal betale gebyret, hvis udlejer efterfølgende måtte få medhold i sagen ved en domstol, ligesom domstolene skal kunne tage stilling til rimeligheden af gebyret.

Såfremt ministeriet har behov for uddybning af det fremsendte står jeg gerne til ministeriets rådighed.

Med venlig hilsen


Marianne Kjær Stolt

Århus, den 10. oktober 2014

Høringssvar til udkast til forslag til ændring af lov om leje m.fl. love (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen)

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

Generelt skal vi hilse det velkommen, at man med forslaget søger at løse en række af de eksisterende og ofte forekommende tvivlsspørgsmål, som lejelovgivningen efterlader. Vi skal dog ikke undlade at bemærke, at nogle af ændringsforslagene efter vor opfattelse vil skabe nye, vanskelige sagsbehandlingsproblemer i nævnene. Dette specificeres i det følgende:

Ad § 1, nr. 1:

Da huslejenævnene normalt alene har mulighed for at forholde sig til dokumentbeviser, må det forudses, at spørgsmål om omgåelse af lejelovgivningen i hovedreglen vil blive afvist af huslejenævnene og henvist til boligretten af bevismæssige årsager.

Ad § 1, nr. 2:

Det ville være ønskeligt af pædagogiske grunde, om sanktionen ved manglende iagttagelse af bestemmelsen fremgik direkte af loven eller i det mindste af bemærkningerne hertil.

Ad § 1, nr. 5:

Det må forudses, at nævnene ikke har mulighed for effektivt at kontrollere, om en person udlejer mere end én bolig.

Endvidere må formuleringen "medmindre kravet skyldes skader, som lejerer er ansvarlig for" formodes at ville give anledning til mange bevisproblemer i nævnet. Det foreslås her at ændre formuleringen, således at det bliver klart, at lejer hæfter for misligholdelse, og at misligholdelsesbegrebet defineres i lejeloven, ligesom det er tilfældet i almenlejelovens § 25, stk. 4.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Det forekommer uklart, om det ved indflytningssynet lovligt kan aftales, at indflytningsrapporten kan aftales fremsendt elektronisk til lejer, og om lejer på tilsvarende vis kan kvittere elektronisk for modtagelsen heraf. En sådan procedure forekommer hensigtsmæssig.

Ad § 1, nr. 9 m.fl.:

Spørgsmålet om, hvad der skal forstås ved "normalistsandsættelse", bør i højere grad være præciseret i loven. Vi forstår loven og bemærkningerne hertil således, at der *ikke* er tale om kopiering af den model, der gælder for den almene sektor, hvorefter en udlejer, der har krav på, at lejligheden efterlades normalistsandsat, kan forlange maling af vægge og lofter og kun kan forlange "træ og jern" samt gulve behandlet, såfremt disse bygningsdele efterlades i misligholdt stand. Det er tilsyneladende heller *ikke* hensigten, at istandsættelse skal kunne kræves, hvis det lejede ikke "fremtræder" nyistsandsat. Hvis meningen er det, som anføres i bemærkningerne på s. 48, at der kun skal kunne forlanges istandsættelse, såfremt vedligeholdelse er *påkrævet*, og dette skal vurderes rum for rum og flade for flade, så bør det fremgå tydeligere. Herudover må det bemærkes, at en regel med dette indhold under alle omstændigheder vil gøre det markant vanskeligere for nævnene at forholde sig til tvister om istandsættelsens omfang, idet vi ikke kan træffe afgørelse om istandsættelsespligtens omfang uden en minutiøs gennemgang af lejemålet og efter foretagelse af en række vanskelige vurderinger af, om noget trænger til vedligeholdelse. Nævnene besidder generelt ikke særlig håndværksmæssig ekspertise, og der må forventes en meget forskellig praksis fra nævn til nævn, da der her i høj grad bliver tale om helt personlige skøn.

Ad § 1, nr. 13:

Af bemærkningerne fremgår, at en forudgående mellemslibning før lakering også er omfattet af begrebet indvendig vedligeholdelse, mens en afslibning ikke er. Det kunne overvejes indført udtrykkeligt i lovteksten, at nødvendig forudgående slibning også er en del af den indvendige vedligeholdelse.

Ad § 1, nr. 24 vedrørende § 37, stk. 3

Det ville være ønskeligt, hvis den "passende forrentning" blev beskrevet nærmere i lovteksten og ikke blot i bemærkningerne.

Ad § 1, nr. 24 vedrørende § 45 c, stk. 2

Det havde været ønskeligt, om den ny § 45 c, stk. 2, havde indeholdt oplysning om, at fristerne for aflæggelse af regnskab i § 45 b ikke gælder i disse tilfælde.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Ad § 1, nr. 33, og § 2, nr. 8:

Vi forudsætter, at de trappelejeaftaler, der allerede er indgået aftale om, fortsætter uændret og ikke kan erstattes af trappelejeregulering, medmindre 1) det er aftalt mellem parterne eller 2) udlejer kan bruge den ny regel i boligreguleringslovens § 9 a. Dette burde fremgå tydeligere af overgangsbestemmelserne.

Endvidere forstår vi forslaget på den måde, at § 9 a også skal gælde for § 5, stk. 2-lejemålene. Her kan der således alene fremover ske løbende regulering af lejen ved varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse, hvis der ikke nettoprisindekseres.

Da mange udlejere ikke vil kunne angive, hvor stor en andel af den gældende leje for et § 5, stk. 2-lejemål, der udgøres af den omkostningsbestemte leje, forudser vi en væsentlig forøget sagsbehandlingsbyrde på dette punkt i nævnene, da vi her i formentlig mange tilfælde må kontrollere en omkostningsbestemt leje fra bunden. Endvidere må der forventes væsentligt flere sager som følge af, at udlejere, der vælger nettoprisregulering, har pligt til at varsle omkostningsbestemt leje hvert andet år. På dette punkt indeholder forslaget ikke en forenkling set i forhold til de nuværende regler om trappelejeregulering.

Ad § 1, nr. 33

Det havde været ønskeligt, at der af forenklingshensyn også i § 53, stk. 3, havde været indsat et krav om, at det af lejeaftalen – ligesom det er tilfældet ved anvendelse af stk. 4 og 5 – udtrykkeligt skulle fremgå, at lejemålet er omfattet af bestemmelsen i lejelovens § 53, stk. 3.

Ad § 1, nr. 56:

Det bør overvejes at tydeliggøre, om det er ulovligt under flyttesynet at indgå aftale om, at rapporten fremsendes elektronisk til lejeren, og at lejeren ligeledes elektronisk kan kvittere for modtagelsen.

Af bemærkningerne s. 76 nederst kunne man fejlagtigt fristes til at drage den modsætningslutning, at § 93, stk. 3, også skal gælde for udlejere af værelser.

Ad § 1, nr. 66-68

Det havde af forenklingshensyn været ønskeligt, at det var GI og ikke nævnene, der skulle indgive politianmeldelse ved udlejerens manglende efterlevelse af nævnsafgørelser.

Ad § 2, nr. 9 og 11:

Det kan ikke forudsættes, at enhver udlejer har et gældende budget at vedlægge varslingen, da ejendomme kan skifte status fra ikke at være regulerede til at være omfattet af reglerne f.eks. på baggrund af en kommunal beslutning herom eller ved en andelsboligforenings salg af en ejendom. Det forekommer

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

derfor ikke velbegrunder ubetinget at gøre afgivelse af oplysning om det gældende budget til en betingelse for varslingens gyldighed.

Endvidere ville det være ønskeligt med en præcisering af, om det kan medføre ugyldighed, at den gældende leje ikke er fastsat korrekt, og om det skal kunne medføre ugyldighed, at der i den samme ejendom kan være lejere, for hvem lejen er fastsat af et nævn, mens andre lejere fortsat betaler en leje i henhold til en ukorrekt, men ikke påklaget legeberegning.

Det fremgår, at indtægterne skal oplyses. Det bør her præciseres, om der alene er tale om indtægter hidrørende fra boliglejemålene, og tillige om der i varslingen skal være en angivelse af den aktuelle, gældende leje, og om den fremtidige lejes størrelse skal være den totale leje for lejemålet eller blot lejemålets andel af budgetlejen ekskl. eventuelle forbedringstillæg.

Ad § 2, nr. 13:

Det ville her være ønskeligt, at det i højere grad havde været præciseret, hvad der skal forstås ved "fornøden redegørelse for budgetposterne".

Ad § 2, nr. 21:

Det er vanskeligt at forholde sig til bestemmelsens effekt, så længe vi ikke har mulighed for at se, hvilke nærmere retningslinjer ministeren fastsætter om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner.

§ 21, stk. 4, efterlader spørgsmålet, om en udlejer opkræve de beløb, lederen ikke har indbetalt, når en plan er udarbejdet. Det bør fremgå udtrykkeligt af lovteksten, at der kun er tale om en midlertidig nedsættelse, hvis det er det, der er meningen.

Ad § 2, nr. 36:

Det bør fremgå udtrykkeligt af lovteksten, at udlejer kan pålægges det ekstra gebyr, også hvis han i det væsentlige eller hovedsageligt "taber sagen".

Så længe det ikke er nærmere præciseret, f.eks. i en vejledning, hvornår en sag kan anses for at være tabt for udlejer, vil praksis i nævnene formodes at blive meget forskellig. Har udlejer f.eks. tabt, hvis han indbringer en forhåndsgodkendelsessag, hvor han beder om at få godkendt for 1.500 kr. pr. m², og nævnet kun godkender 1.200 kr., eller i det tilfælde, hvor lejer gør indsigelse mod en efterbetaling på 200 kr. i forbindelse med en varmeregning på i alt 8.000 kr., og udlejer pålægges at yde lejer et afslag i varmeregningen på f.eks. 200 kr.?

Endvidere bør bestemmelsen suppleres med en regel om, at betaling af gebyret ikke skal ske på baggrund af almindelig inkassoprocedure, men at kravet tillægges en eller anden form for fortrinsret. Se f.eks. hegnslovens § 44, stk. 3.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Sluttelig bør det præciseres, hvorledes der skal forholdes med gebyrbetaling, såfremt nævnets afgørelse om at pålægge udlejer betaling af tillægsgebyret senere ændres af ankenævnet i Københavns Kommune eller af en domstol.

Med venlig hilsen

p.f.v.


Hans Henrik Edlund

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 og lag@mbbl.dk

DATO: 17. oktober 2014
SAGSNR.: 2014 - 2816
ID NR.: 314693

Høring - over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Ved e-mail af 16-09-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Ad § 1 Ændringer i lejeloven

Henvielse til sidetal er siderne i lovforslaget med bemærkninger.

5 og 7. Obligatoriske indflytningsrapporter

Advokatrådet gør opmærksom på, at indførelsen af pligtmæssigt indflytningssyn, hvor både selve gennemførelsen og rapporten kan få ganske stor betydning for både udlejer og lejer, må forventes at medføre et øget antal tvister ved Huslejenævnene.

For både de ikke professionelle udlejere og for lejerne vil der efter Advokatrådets opfattelse være et væsentligt informationsbehov, som rådet håber, at ministeriet er opmærksom på. Da rapporten får afgørende betydning i fraflytningssituationen, og da det er udlejeren, der udarbejder rapporten, er det vigtigt at lejerne er bekendt med, at muligheden for og pligten til at gøre opmærksom på mangler ved det lejede inden for 14 dage, fortsat er til stede. Lejeren vil således have en tung bevisbyrde at løfte, hvis lejeren ikke har været opmærksom på retsvirkningerne af en uimodsagt indflytningsrapport. For de ikke professionelle udlejere vil der være tale om endnu en risiko for at overse en forpligtelse.

Advokatrådet finder, at bemærkningerne til lovforslaget bør uddybes i forhold til begrebet "lejerens misligholdelse" som udlejer stadig kan påberåbe sig som grundlag for istandsættelseskrav. Begrebet opleves i Huslejenævnene og ved domstolene at blive fortolket meget forskelligt, angiveligt som følge af, at begrebet forstås meget forskelligt inden for den private sektor og den almene sektor. En præcisering af dette

begreb, som ved dette lovforslag bliver centralt i forbindelse med lejers istandsættelsespligt ved fraflytning, er derfor meget ønskværdig.

Advokatrådet opfordrer til, at reglerne om e-mail fremsendelse af indflytningsrapporten præciseres. Det er således sædvanligvis ikke tilstrækkeligt på lejelovens område, at fremlægge dokumentation for afsendt mail, i tilfælde hvor det skal dokumenteres, at noget er kommet frem. Tilsvarende kan det genovervejes om rapporten skal kunne afleveres elektronisk også i de tilfælde, hvor lejeren møder op til indflytningssynet.

12. LL § 22-konto for blandede lejemål

Det fremgår ikke af lovteksten eller af ikrafttrædelsesbestemmelserne, at der kun skal ske hensættelse for blandede lejemål, hvor lejekontrakten indgås efter lovens ikrafttræden. Det fremgår kun af bemærkningerne til lovforslaget (side 46), men bør fremgå af loven.

16 og 17. Vedligeholdelsesfordelingen præceptiv for omkostningsbestemt leje-ejendomme

Det anføres i bemærkningerne (side 49), at den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen generelt. Disse bemærkninger tyder på en manglende forståelse for det, der i praksis ofte aftales i de store ejendomme.

Den vedligeholdelse, som parterne meget ofte aftaler, at lejer skal påtage sig, er vedligeholdelse i lighed med ”den gamle lejelovs § 20”, som eksempelvis ruder, el-kontakter, haner, hårde hvidevarer m.v. Det er alt sammen inden for lejemålets fire vægge, og vedligeholdelsens omfang er afhængig af lejers brug og behandling af installationerne. Det forekommer at være en utilsigtet følgevirkning af forslaget, at denne mulighed fjernes.

I lighed med kommentaren til nr. 5 og 7 henstiller Advokatrådet, at det i forarbejderne yderligere præciseres, hvad der forstås ved en ”normal istandsættelse”. Har det i den forbindelse nogen betydning, om lejer kan dokumentere en løbende istandsættelse i form af kvitteringer fra håndværkere eller indkøb af materialer – i lighed med gældende retspraksis – eller er det alene en vurdering af lejemålets fremtræden, der skal være afgørende?

Advokatrådet gør opmærksom på, at antallet af tvister i fraflytningssager – i modstrid med lovforslagets intentioner – må forventes at stige betydeligt, hvis det ikke i højere grad kan præciseres i hvilket omfang, der skal ske istandsættelse for lejers regning.

24.

Ad § 45a, stk. 2: Tilbagebetaling i første lejebetaling

Indrapportering af opkrævningsbeløb via Nets (Betalingservice) sker midt i måneden. Det er derfor ikke teknisk muligt at tilbagebetale efter forbrugsregnskabet,

hvis det udsendes efter dette tidspunkt på måneden. Tilbagebetaling bør – lige som ved efterbetaling – ske ved lejebetalingen en måned efter, at regnskabet er udsendt.

Ad § 45c, stk. 2: Fejlagtig udgiftsfordeling

En fejlagtig udgiftsfordeling vil typisk involvere samtlige lejere. Hvis der generelt skal udarbejdes nye forbrugsregnskaber ved fejlagtig udgiftsfordeling, vil udgifterne til forbrugsregnskaber blive større. I ejendomme med omkostningsbestemt leje, vil dette umiddelbart smitte af på lejen.

Der bør derfor være mulighed for at benytte bestemmelsens stk. 1 til at medtage beløbet i næste regnskabsår, hvis det holder sig under grænsen på 10 %.

33. og 35. Trappelejeklausuler

Det er efter Advokatrådets erfaring ikke korrekt, når det i de generelle bemærkningerne anføres, at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang. Trappelejeklausuler anvendes i vid udstrækning især i lejeaftaler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og i lejeaftaler med fri lejefastsættelse.

Advokatrådet forudsætter, at forbuddet mod trappelejeklausuler ikke udelukker, at der kan gives lejerabatter i form af nedsat leje i en årrække fra lejemålets start. En bemærkning herom kunne med fordel indføje i bemærkningerne.

Det bør efter Advokatrådets opfattelse præciseres, om den mulige nettoprisindeksering kan/skal ske efter den umiddelbart forinden gældende leje, og/eller på baggrund af den ved kontraktens indgåelse aftalte basisleje.

43. § 65: Beboerrepræsentationens rettigheder

Det bør i stk. 4 efter ”kan lejeforhøjelsen” tilføjes ”der overstiger det i stk. 3 nævnte beløb”. Dette vil stemme med gældende regler og praksis og bemærkningerne til lovforslaget (side 71).

48, 53 og 54: Opsigelse med henblik på egen indflytning

Advokatrådet forstår forslaget således, at det er forholdene på opsigelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af opsigelsen, men at muligheden alene skal gælde for lejeaftaler, der er indgået efter lovens ikrafttrædelse. Advokatrådet opfordrer til at overveje, om reglerne også bør kunne finde anvendelse for allerede indgåede lejekontrakter, der opfylder de stillede betingelser. Problemet er praktisk relevant for en række enkeltudlejere, der med baggrund i finanskrisen har været nød til at udleje deres andels- eller ejerbolig i stedet for at sælge med et stort tab, og som herefter på grund af ukendskab til en vanskelig lovgivning, er stavnsbundet med en lejer, der ikke kan opsiges, og som oftest betaler en væsentlig lavere leje end de udgifter, der medgår til at eje lejligheden. Der er tidligere sket lignende lovgivning med ”tilbagevirkende kraft”, jf. eksempelvis Erhvervslejelovens § 86, stk. 2.

Det bør efter Advokatrådets opfattelse endvidere overvejes og omtales i forarbejderne, om Fogedretten med de begrænsede bevismidler, der er anvendelige

ved brug af instituttet om umiddelbare fogedforretninger, kan anvendes til at effektuere en sådan opsigelse, hvis lejerer har gjort indsigelse.

Sluttelig er det påpeget i bemærkningerne side 74, at såfremt en udlejer har misbrugt opsigelsesadgangen og ikke selv flytter ind, kan den fraflyttende Lejer være berettiget til erstatning. Advokatrådet opfordrer til, at forarbejderne nærmere beskriver hvilke elementer der kan indgå i tabsopgørelsen, ligesom der med henvisning til en svingende retspraksis, efterspørges en stillingtagen til muligheden for at lejer kan kræve sig genindsat i lejemålet.

58. Forbud mod at forlænge 2-ugers fristen

Der er efter Advokatrådets opfattelse ikke grund til at begrænse aftalefriheden på dette punkt, med mindre den lovfastsatte frist forlænges, så den er længere end en almindelig ferieperiode. Der er ingen rimelighed i at kopiere reglerne fra den almene lejelov, da ejendommene omfattet af denne lov administreres ganske anderledes end mange private ejendomme.

60. Nævnskompetence vedr. størrelsen af udgifter til istandsættelse

Advokatrådet er bekymret for, at mange huslejenævn vil mangle den ekspertise, der kræves for at være ”skønsmand” i forhold til størrelsen på en håndværkerregning for en given istandsættelsesopgave. Advokatrådet foreslår, at der åbnes mulighed for, at nævnene kan inddrage bistand fra fagpersoner, selvom dette vil medføre øgede udgifter for mange nævn.

63. Nævnskompetence vedr. oprindelige mangler

Advokatrådet gør opmærksom på, at dette forslag vil medføre et øget antal nævnssager, og at der er tale om en sagstype, som ikke nødvendigvis er egnet til nævnsbehandling.

Ad § 2 Ændringer i boligreguleringsloven

3. Konsekvensændring i boligreguleringslovens § 5, stk. 3 – skulle være stk. 4

Der er tale om ændring i § 5, stk. 4, 5. pkt. og ikke stk. 3, 5. pkt. Der er således to ændringer i § 5, stk. 4.

8. Nettoprisindeksregulering

Det fremgår af bemærkningerne (side 82), at formålet er at forenkle fremgangsmåden ved lejereguleringer. Advokatrådet stiller sig tvivlende overfor, om forslaget vil få den ønskede effekt, når der kræves varsling (”skriftlig meddelelse”) med beregning af forhøjelsen allerede i år to. Der vil ikke blive tale om en besparelse af den administrative arbejdsmængde.

13. og 15. Varsling til beboerrepræsentationen

Advokatrådet hilser velkommen, at reglerne om budgetmøde, boligreguleringslovens § 13, stk. 2, og varsling af beboerrepræsentationen, boligreguleringslovens § 13, stk. 3, som ikke var afstemt med hinanden, nu bliver sammenskrevet.

Advokatrådet skal dog opfordre til, at formkravet ”fornøden redegørelse for budgetposterne” (min fremhævnings) præciseres, så der ikke er usikkerhed om kravets indhold, når der efter forslaget er tilknyttet ugyldighedsvirkning.

21. 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner

Advokatrådet gør opmærksom på, at de rullende vedligeholdelsesplaner vil være en omkostningskrævende foranstaltning, der på den ene eller den anden måde skal betales via lejen. Advokatrådet stiller sig endvidere tvivlende overfor, om beboerrepræsentationen har den nødvendige ekspertise og tid til at deltage i et sådan arbejde. Advokatrådet opfordrer til, at forslaget herom genovervejes, herunder behovet for en præcisering i boligreguleringslovens § 8 om, at udgiften er en driftsudgift, der kan medtages i den omkostningsbestemte leje.

Det bør endvidere fremgå af bestemmelsen, hvordan vedligeholdelsesplanerne skal håndteres i ejerlejlighedsejendomme.

22. Hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 b


Det bør præciseres i bemærkningerne, at den lave hensættelse, som måtte være fastfrosset med udgangen af 2014, ikke gælder, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsesforpligtelse for udlejer.

36. Sagsbehandlingsgebyr skal betales af udlejer

Advokatrådet finder, at forslaget ikke i tilstrækkelig grad præciserer, hvornår huslejenævnet skal kunne pålægge udlejer at betale gebyr på 2.080 kr. For det første bør det præciseres, om gebyret alene pålægges i klagesager rejst af lejer, eller om der også vil være tale om gebyr i sager, udlejer indbringer efter varslings og indsigelse fra lejerside. For det andet er det uklart i hvilke nærmere bestemte situationer, der kan fastsættes gebyr i tilfælde af forlig eller delvist medhold til lejer.

En manglende præcisering af reglerne kan få omkostningsmæssige konsekvenser for det offentlige. Den udlejer, der er uenig i gebyrfastsættelsen, må stævne huslejenævnet med deraf følgende omkostninger på begge sider.

Med venlig hilsen



Torben Jensen

Vestre Landsret
Præsidenten



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

J.nr. 40A-VL-42-14
Den 08/10-2014

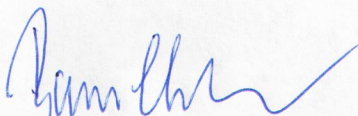
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 16. september 2014 anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke finder grundlag for at udtale sig om udkastet.

Dette svar sendes efter anmodning til mbbl@mbbl.dk med kopi til lag@mbbl.dk.

Der henvises til sagsnr. 2013-2665.

Med venlig hilsen



Bjarne Christensen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter

Odense, den 13. oktober 2014

Vedr. Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen, Deres sagsnr. 2013-2665

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved e-mail af 16. september 2014 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens eventuelle bemærkninger til forslaget.

Foreningen skal i den anledning meddele, at der ikke er bemærkninger til lovforslaget.

Dette høringssvar sendes alene elektronisk til: mbbl@mbbl.dk med kopi til lag@mbbl.dk.

På foreningens vegne,

Teresa Lund Tøgern
Høringsansvarlig
Dommerfuldmægtigforeningen

Til: By, Bolig og Landdistrikter (mbbl@mbbl.dk)
Cc: Lars Gerstrøm (lag@mbbl.dk)
Fra: Realkreditforeningen (mail@realkreditforeningen.dk)
Titel: Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen - j.nr. 2013-2665
Sendt: 13-10-2014 11:19:30

Til
Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter,

Realkreditforeningen takker for muligheden for at fremkomme med bemærkninger til høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Realkreditforeningen har ikke nogen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Christina Wandt
cwa@realkreditforeningen.dk
Direkte 3370 1116

Realkreditforeningen
Finanssektorens Hus
Amaliegade 7
1256 København K

Telefon 3336 1311
Fax 3393 0260

mail@realkreditforeningen.dk
www.realkreditforeningen.dk

 **REALKREDIT**
FORENINGEN

Til: By, Bolig og Landdistrikter (mbbl@mbbl.dk)
Cc: Lars Gerstrøm (lag@mbbl.dk)
Fra: Britt Rasmussen (bra@danskbyggeri.dk)
Titel: VS: Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen
Sendt: 22-09-2014 11:03:18

Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen - journalnummer 2013-2665

Dansk Byggeri takker for høringsmuligheden, men har ingen kommentarer til denne høring.

Venlig hilsen
Britt Rasmussen
Sekretær
Tlf. direkte: 72 16 02 34



Vi samler byggeri, anlæg og industri

Nørre Voldgade 106 · 1358 København K
www.danskbyggeri.dk · [Abonner på nyheder](#)

Fra: Lars Gerstrøm [<mailto:lag@mbbl.dk>]
Sendt: 16. september 2014 17:47
Til: Lars Gerstrøm
Emne: Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Hermed følger høringsbrev, udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen samt høringsliste.

Med venlig hilsen

Lars Gerstrøm
Fuldmægtig
MINISTERIET FOR BY, BOLIG OG LANDDISTRIKTER
Boliglovgivning
Gammel Mønt 4
1117 København K
Tlf. 41 71 77 74
E-mail: lag@mbbl.dk
Web: www.mbbl.dk

Dato:

19 SEP. 2014

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

Sendt pr. e-mail til mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 16. september 2014 (Sagsnr. 2013-2665) anmodet Dommerforeningen om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver Dommerforeningen anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen



Mikael Sjöberg

Østre Landsret
Præsidenten



Den **13 OKT. 2014**
J.nr. 40A-ØL-48-14
Init: cr

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

Sendt pr. e-mail til mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved brev af 16. september 2014 (Sagsnr. 2013-2665) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).

I den anledning skal jeg meddele, at forslaget ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Med venlig hilsen

Bent Carlsen

Ellen Bassek Porsbo