



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1402 København K

18. august 2022

J.nr. 2022-2047

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejeloven, lov om boligforhold og lov om almene boliger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om at foretage en række tilpasninger af lejereguleringen.

EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, at da der er tale om en samlelovforslag med meget forskelligartede elementer, findes vore kommentarer til forslaget elementer om tilpasning af lejereguleringens regler om tilbudspligt i et særskilt hørings svar.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslaget enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark skal indledende påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Samlelovforslag, der bør skilles ad i flere

Lovforslaget består af flere forskellige elementer, der ikke er indbyrdes forbundne hverken juridisk eller politisk. Dette sammensurium af forslag giver indtrykket af, at der er tale om en ekspeditionssag, hvilket ingenlunde er tilfældet for alle forslaget elementer – herunder ikke mindst det stærkt problematiske forslag om at stramme lejelovens regler om tilbudspligt.

Der er endda også tale om sager med forskellige politiske forligskredse og med forskellige bagvedliggende begrundelser og intentioner. Der er grundlæggende intet, der knytter de fire elementer sammen, andet end er der er tale om ændringer i den samme lov.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at lovforslaget skilles ad i flere dele.

Stærkt problematisk med en udvidelse af tilbudspligten i lejereguleringen

EjendomDanmark skal understrege, at forslaget om at stramme tilbudspligten er uantageligt og går langt videre end både nødvendigheden og det politiske grundlag tilsiger.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af lovforslaget helt udgår eller som minimum at Indenrigs- og Boligministeriet genbesøger dette element, så lovforslaget forberedes grundigere og med større respekt for den grundlæggende byggesten i samfundet, som ejendomsretten udgør.

EjendomDanmark har afgivet særskilt hørings svar om denne del af lovforslaget.

Vigtig med hurtig retning af fejl i sammenskrivningen

Den del af forslaget, der omhandler retning af fejl m.m. i sammenskrivningen af lejereguleringen, der blev vedtaget i foråret 2022, fremstår som et nødvendigt forslag, ligesom det synes klogt at lade denne del af forslaget træde i kraft samtidig med sammenskrivningen i almindelighed, det kan føre til, at en række unødvendige tvister og deraf afledt ressourcospild og usikkerhed for både lejer og udlejer kan undgås.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne del af lovforslaget vedtages så hurtigt som muligt for at sikre en stabil og gennemsigtig retstilstand for både lejere og udlejere.

Positivt at skabe mulighed for at inddrage udlejers udgifter til nye målerkrav

EjendomDanmark ser positivt på den del af forslaget, der skal skabe større konsistens mellem reglerne i den generelle lejeregulering og energireguleringen (reglerne om udlejers oplysningsforpligtelser over for lejerne).

Kommuners mulighed for at undlade at opkræve gebyrer kan volde udfordringer

Gebyrer i huslejenævn tjener et formål, da de disciplinerer parterne, skærmer huslejenævnene mod at skulle bruge tid på grundløse og bagatelagtige sager og i almindelighed motiverer til undersøgelse, dialog og forligsdrøftelser.

Dette har EjendomDanmark tidligere understreget i et hørings svar til et lovforslag om selvsamme forsøgsordning (hørings svar til forslag til lov om ændring af boligreguleringsloven og lov om leje af almene boliger, juni 2021). Vi skal derfor henvise til vore bemærkninger i dette hørings svar.

Selvom EjendomDanmark principielt ikke ser udfordringer med en forsøgsordning med at undlade at opkræve gebyrer, bør rammerne for sådanne forsøg være klare og entydige, så det sikres, at en forsøgsordning ikke

underminerer de gode formål, om som opkrævningen af gebyrer varetager – herunder at forsøgsordningen ikke medfører til unødigt og yderligere overbelastning af de i forvejen pressede huslejenævn.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har følgende mere tekstnære kommentarer til forslaget:

Mulighed for nettoprisindeksering (forslagets § 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre lejelovens § 6, stk. 1, så det tydeliggøres, at alene lejelovens § 53, stk. 1 og stk. 3, ikke finder anvendelse i regulerede kommuner, men at § 53, stk. 2 (aftaler om nettoprisindeksering) finder anvendelse (forslagets § 1, nr. 1 om ændring af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at denne fejlretning er nødvendig, men at Indenrigs- og Boligministeriet har overset, at der i samme åndedrag er behov for en tilpasning af lejelovens § 41, hvis ikke § 6 og § 41 skal være indbyrdes modstridende.

Med ændringen i § 6 ønsker man at genskabe sikkerhed om den retstilstand, der fandtes før sammenskrivningen, hvor der i omkostningsbestemte lejemål var mulighed for at aftale nettoprisindeksering af huslejen. I lejelovens § 41 – som er slutparagraffen i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje – fremgår det i dag, at lejelovens kapitel 3 ikke kan fraviges, bortset fra muligheder for fri lejefastsættelse, jf. § 54. Det betyder at § 41 uden en tilretning stadig udelukker muligheden for at kunne indgå aftaler om nettoprisregulering. Men som følge af ændringen af selvsamme lovs § 6, stk. 1, vil det fremgå, at det kan man godt.

Denne situation er yderst uhensigtsmæssig og i øvrigt ikke på linje hensigten bag hverken dette lovforslag eller sammenskrivningen som sådan.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at § 41 præciseres således at det bliver helt tydeligt og uden tvivl, at der kan aftales nettoprisindeksering i omkostningsbestemte lejemål også efter sammenskrivningen. Dette kan f.eks. ske ved at anvende én af følgende formuleringer:

*§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerens.
Stk. 2. § 53, stk. 2, og § 54 finder dog anvendelse.*

Eller

§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Stk. 2. Det kan dog for lejemål, udlejet efter § 19, aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

Stk. 3. § 54 finder dog anvendelse.

Ikrafttræden

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lovforslaget træder i kraft den 1. januar 2023, dog at de dele, der omhandler fejlretning i sammenskrivningen (lov om leje og lov om boligforhold), træder i kraft med virkning allerede fra 1. juli 2022 – dvs. samtidig med sammenskrivning som sådan.

EjendomDanmark vurderer, at dette er et vigtigt element i lovforslaget, da det er medvirkende til at skabe sikkerhed om retstilstanden som følge af sammenskrivningen.

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

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør