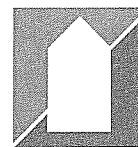


Justitsministeriet
Formueretskontoret
Helga Lund Laursen
Slotsholmsgade 10
1216 København K



Den 15. august 2013

Jour. nr.:

Ref: JAL

Juridisk konsulent

Jane Qvist Lorenzen

Telefon +45 33 12 03 30

jal@ejendomsforeningen.dk

Sendt pr. e-mail til formueretskontoret@jm.dk og hll@jm.dk

Høringssvar til betænkning om gennemførelse af direktivet om forbrugerrettigheder, som er afgivet af Justitsministeriets arbejdsgruppe om gennemførelse af direktivet om forbrugerrettigheder

Ejendomsforeningen Danmark har overordnet sympati for baggrunden for forbrugeraftaleloven, herunder diverse bagvedliggende direktiver.

Foreningen er imidlertid meget betænkelig ved betænkningens forslag i forbindelse med henholdsvis lejeaftaler (herunder såvel erhvervs- som boliglejeaftaler) og administration af fast ejendom (fx udlejningsejendomme eller andels- og ejerforeninger).

Det skyldes, at alle relevante forbrugerhensyn i forhold til de to områder allerede er dækket ind ved speciallovgivning, herunder boliglejelovgivningen, erhvervslejeloven, ejerlejlighedsloven og andelsboligforeningsloven. En generel forbrugerbeskyttelseslov, der dækker de samme emner som de 4 nævnte speciallove, vil alene medvirke til at skabe usikkerhed og risiko for fejl i lovgivningen og i den praktiske, efterfølgende administration. Hvis der er forskelle på reglerne i fx boliglejelovgivningen (2 love) og i forbrugeraftaleloven, hvilken af de tre love gælder så?

I lyset heraf finder Ejendomsforeningen Danmark det hensigtsmæssigt, at aftaler, der knytter sig til lejeforhold i relation til fast ejendom og til aftaler om levering af tjenesteydelser til fast ejendom, generelt undtages fra den nye forbrugeraftalelov. Såfremt dette ikke er muligt, bør som minimum såvel bolig- som erhvervslejekontrakter undtages af forbrugeraftalelovens kapitel 3 og 4.

Aftaler om boliglejemål

Indgåelse af aftaler omkring udlejning af boliglejemål er allerede reguleret meget detaljeret i eksisterende boliglejelovgivning. Der findes næppe nogen anden dansk lovgivning, der i samme omfang som boliglejeretten har fokus på at beskytte forbrugeren/lejereren.

Forbrugeraftalelovens ønske om at sikre forbrugeren, herunder bl.a. ved oplysningspligt og adgang til fortrydelsesret, har ikke den samme præventive effekt som i andre aftaleforhold, da boliglejeaftaler allerede er detaljereguleret. Tager udlejer således et for stort beløb i leje, kan lejer gå til huslejenævnet, få nedsat lejen efter indgåelse af bindende aftale, hvorefter udlejer fortsat er bundet af den oprindelige lejeaftale til den lavere leje. Lejeloven regulerer endvidere frister medvidere for lejers opsigelse af boliglejekontrakten, så skulle lejer fortryde indgåelse af boliglejeaftalen, finder disse meget detaljerede, præceptive regler anvendelse.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor uforståeligt, at arbejdsgruppen har fundet det nødvendigt at foreslå at udvide anvendelsesområdet for kap 3 og 4 med beboelseslejekontakter, specielt i lyset af, at disse ikke er omfattet af det bagvedliggende direktiv.

Aftaler om erhvervslejemål

Erhvervslejeloven blev vedtaget i 1999 på baggrund af indstilling fra en enig arbejdsgruppe bestående af samtlige interessenter inden for området. Interessenterne var enige om, at erhvervslejeloven skulle give mulighed for en væsentlig større grad for aftalefrihed mellem aftaleparterne – ikke mindst fordi der i erhvervslejeforhold er tale om indgåelse af aftaler mellem to professionelle parter, og der således ikke er grundlag for at anse, at den ene af parterne er så svag, at der lovgivningsmæssigt skal sikres en særligt beskyttelse af denne svagere part.

Ejendomsforeningen Danmark finder det yderst beklageligt, at såvel direktivet som arbejdsgruppen finder det nødvendigt at ændre på synspunktet omkring aftaleparternes indbyrdes styrkeforhold, og således gå imod et synspunkt, som erhvervslejeloven grundlæggende hviler på, og som branchens parter på såvel lejer- som udlejersiden har været enige om.

Administrationsaftaler

I dag er det således, at administratorer af fast ejendom, herunder administration af bl.a. udlejningsejendomme samt andels- og ejerforeninger, er omfattet af forbrugeraftalelovens § 25 (ny § 28) om opsigelse af administrationsaftalen med 1 måneds varsel til udgangen af en måned.

Administrationsvirksomhederne har siden ændring af fristen i forbrugeraftaleloven fra 3 til 1 måned i 2009 efter bedste evne forsøgt at efterleve lovens 1 måneders frist for aftaler indgået efter lovændringen. Men det er en frist, der giver yderst alvorlige praktiske problemer. I praksis løses udlejningsejendomme samt andels- og ejerforeninger i overensstemmelse med forbrugeraftaleloven fra sin aftale med administrationsvirksomheden, hvorefter der iværksættes en ret omfattende overdragelsesprocedure fra den afgivende administrator til den nye administrationsvirksomhed. På branchens vegne har Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet en køreplan for denne overdragelse, som vedlægges.

Såvel den afgivende administrationsvirksomhed som den modtagende administrationsvirksomhed har imidlertid i praksis meget betydelige problemer med at nå at afgive/oprette samtlige informationer, data mv. om bygningen og dennes beboere inden for 1 måned.

Ved fx overtagelse af en andelsboligforening, skal administrator ind og rette oplysninger om ejendommen, andelshaverne, eventuelle lejere, forsikringer, kreditorer, vicevært mv. Herudover skal administrator bl.a. sikre opkrævning af henholdsvis boligydelse og leje fra andelsha-

vere og lejere. Dette kræver oprettelse, registrering og opkrævning via NETS (gamle PBS), hvilket, uanset administratorens betydelige anstrengelser, ikke kan lade sig gøre med en 1 måneds varsel, hvorfor administrationsvirksomheden er nødsaget til at sende giroindbetalingskort ud til andelshaverne/lejerne. Tilsvarende skal andelsboligforeningens kreditorer også betales, hvorfor administrationsvirksomheden skal sikre sig, at regninger og oplysninger omkring kreditor er korrekt.

Selvom såvel den afgivende som den modtagende administrator gør sit yderste for at overdrage kunden, er det fysisk faktisk ikke muligt for den overtagende administrator at yde en fyldestgørende ydelse til kunden de første par måneder efter overdragelse, så længe udlejningsejendomme samt andels- og ejerforeningen har krav på at blive løst fra sin administrationsaftale med 1 måneds varsel.

Ejendomsforeningen Danmark henstiller derfor til, at forbrugeraftalelovens § 25 (nye § 28) sondrer mellem karakteren af den løbende ydelse ved fastlæggelse af et rimeligt varsel ved opsigelse af aftaler om løbende levering af tjenesteydelser. I forbindelse med administration af fast ejendom vil det være rimelig med et opsigelsesvarsel på 3 måneder, hvilket vil sige den samme frist som var gældende frem til 2009.

Ejendomsforeningen Danmark står naturligvis til rådighed for kommentarer og spørgsmål i forlængelse af ovenstående.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Direktør