

Ministeriet for By-, Bolig og Landdistrikter
J.nr. 2015-780



Sendt til: mbbl@mbbl.dk og mpk@mbbl.dk

27. maj 2015
Ref: TOC/PHU

Administrerende direktør
Torben Christensen
Telefon +45 33 12 03 30
phu@ejendomsforeningen.dk

Høring over bekendtgørelse om ny typeformular til indgåelse af boliglejekontrakter

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har sendt udkast til bekendtgørelse om regler for udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler i høring, som Ejendomsforeningen Danmark hermed skal give sine bemærkninger til.

Det skal indledningsvis bemærkes, at det havde været ønskeligt, hvis en så væsentlig ændring som en ny typeformular havde ligget klar tidligere end umiddelbart før, den skal tages i anvendelse. Hovedparten af de professionelle aktører i branchen benytter sig af elektroniske løsninger til udarbejdelse af lejekontrakter, og leverandørerne af disse elektroniske løsninger er med så kort varsel (reelt under 1 måned) givet næsten umulige arbejdsvilkår i forhold til at sørge for, at det er muligt at udarbejde og implementere anvendelige lejekontrakter pr. 1. juli 2015. Der lægges godt nok op til, at den gamle typeformular kan anvendes frem til december 2015, men med indholdet af de mange ændringer, der træder i kraft 1. juli 2015, er det efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke tilrådeligt at udfærdige lejekontrakter på den gamle typeformular fra og med 1. juli 2015.

Bekendtgørelsen

Til bekendtgørelsens bestemmelser skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at det er positivt med tilføjelsen i § 3, stk. 2., 2. pkt., som understreger seneste praksis fra Højesteret. Til gengæld er det problematisk, at der i 3. pkt. begrænses på sideantallet. Hensigten om, at typeformularen alene skal omfatte det, der er fastlagt jf. bekendtgørelsen og bilaget (typeformularen), er fin, men punktet kan risikere at besværliggøre muligheden for at lave tillæg til lejekontrakten, da nogen vil opfatte det som udvidelse af sideantallet.

Det vil samtidig være hensigtsmæssigt, hvis der i bekendtgørelsen bliver taget stilling til digital underskrift af lejekontrakter. Hvilke krav kan/skal der stilles til dokumentation, sporbarhed mv.

Til det konkrete indhold af den nye Typeformular A, 9. udgave skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende, idet henvisninger til lovbestemmelserne refererer til den formulering, de har pr. 1. juli 2015:

Øverst til højre om Lejemålsnr.

Punktet bør rykkes mod venstre, så der gives plads til længere numre.

Indledningen

I tredje afsnit i indledningen til lejekontrakten er det i forhold til den 8. udgave tilføjet, at vilkår i § 11 er tilstrækkeligt fremhævede. Denne oplysning er unødvendig og kan lede til utilsigtede modsætningsslutninger i forhold til eventuelle tillæg.

Fjerde afsnit er helt overflødigt og kan måske foranledige parterne til at tro, at de kan aftale andet, selvom lovgivningens bestemmelser er præceptive.

Femte afsnit er uhensigtsmæssigt formuleret. Når man skriver, at vejledningen "...er en del af lejekontrakten.", skaber man tvivl hos parterne, om vejledningen har karakter af aftalevilkår. Vejledningen indeholder ikke aftalevilkår, men kun en beskrivelse af lovgivningens regler. Formuleringen åbner for konflikter, og man bør derfor beholde formuleringen, som den står i den 8. udgave.

§ 1 – Parterne og det lejede

Under punktet "Lejemålet" mangler der plads bag afkrydsningsmuligheden "andet" til at skrive, hvad dette andet er.

Under punkterne "Udlejeren og Lejeren" vil det være ønskeligt, hvis der kan gives mere plads til angivelse af parternes navne, idet det kan være svært at få plads til at skrive fx navne på to lejere ind.

Henvisningen til SE-nr. bør ændres til en henvisning til CVR-nr., da førstnævnte i de fleste tilfælde er erstattet af sidstnævnte, og der Ejendomsforeningen Danmarks bekendt ikke udstedes SE-numre længere.

§ 2 – Lejeforholdets begyndelse og ophør

Under punktet ”Begyndelse” er det et problem, at datoformatet er fastlåst. Det giver særlige problemer for udarbejdelse af lejekontrakter elektronisk. Datofeltet bør være frit som i den 8. udgave.

§ 3 – Betaling af leje

Under punktet ”Betaling” undrer det Ejendomsforeningen Danmark, at afkrydsningsfeltet for kvartalsbetaling fjernes med henvisning til, at dette kan skrives i § 11. Det er fortsat efter 1. juli 2015 muligt at aftale kvartalsbetaling jf. lejelovens § 33, stk. 1 jf. § 35, og denne betalingsfrekvens anvendes flere steder. Det virker ikke hensigtsmæssigt at sådanne aftaler skal fylde i § 11, og samtidig er det ikke gennemskueligt for parterne, hvordan punktet skal udfyldes, hvis en sådan aftale indgås. Man risikerer, at parterne kommer til at rette i den fortrykte tekst, hvilket i et vist omfang vil kunne medføre at lejekontrakten bliver ugyldig og det vil være meget uheldigt.

Under punktet ”Lejen pr. måned udgør” er der ikke givet meget plads til at skrive beløbene. Der skal være plads til minimum 10 tegn med komma og tusindtalspunktum.

Under punktet ”Betalingssted” er der ikke plads nok til at skrive et kontonummer i et pengeinstitut med både 4-cifret registreringsnummer og 10-cifret kontonummer. Det samme gælder for navnet på pengeinstituttet. Det må anses for yderst uheldigt.

Under punktet ”Bemærk” er der nu indføjet en henvisning til lejekontraktens § 11 vedr. særlige forhold om lejefastsættelsen. Da det fortsat, for langt de fleste lejemaal vedkommende, ikke er muligt at aftale anden lejefastsættelse end den, der fremgår af lejeloven eller boligreguleringsloven, virker det ikke hensigtsmæssigt at have en sådan fast henvisning. I alle de tilfælde, hvilket gælder for langt hovedparten af lejemaalene, hvor der ikke skal stå noget i § 11, fordi der ikke er noget særligt, der kan aftales, vil lejereren måske blive forvirret, fordi han tror, at der i § 11 må være noget særligt og så må konstatere, at det ikke er tilfældet, og at han derfor ender med at lede forgæves. Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der alene er krav om, at aftaler om markedsleje indføres i lejekontrakten.

§ 4 – Depositum og forudbetalt leje

Der gælder det samme om datoformaet, som anført under § 2.

Punktet om ”Indbetaling” er principielt overflødigt, da der er tale om en engangsbetaling, som kun har relevans ved lejekontraktens indgåelse og derfor ikke har nogen betydning for resten af lejeforholdet.

§ 5 – Varme, køling, vand og el

Under punktet ”Vand” er der for regnskabsåret anført, at ”Varmeregnskabsåret begynder den...”. Det skal rettes til ”Vandregnskabsåret begynder den...”.

§ 7 – Lejemålets stand ved indflytning

Under det første punkt ”Bemærk” er definitionen formuleret anderledes end i lejelovens § 9, stk. 2, hvor der står: ”Udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed...”. Det er ikke hensigtsmæssigt, at formuleringerne er forskellige, da det kan skabe fortolkningstvivl. Måske giver det ikke de store problemer, hvis man bruger ordet ”flere” i stedet for ordet ”mere”, hvis man af den ene eller den anden grund ikke finder det hensigtsmæssigt at benytte samme ordlyd som i lejelovens § 9, stk. 2. Ejendomsforeningen Danmark skal dog bemærke, at det er vores grundlæggende opfattelse, at konsekvens er at foretrække.

Til gengæld er der definitions-mæssig forskel på begrebet ”beboelseslejlighed” i forhold til begrebet ”bolig”. I lejelovens bestemmelser differentieres der flere steder netop mellem beboelseslejligheder og andre boliger. Boliger omfatter både beboelseslejligheder, enkeltværelser til beboelse og i nogle tilfælde også blandede boliger og erhverv. Hvorimod beboelseslejligheder er lejligheder med eget køkken med afløb, som anvendes udelukkende til beboelse. Da pligten til at afholde indflytningssyn er bundet op på formuleringen i lejelovens § 9, stk. 2, må lejekontraktens formulering efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse skulle være ens med lovens ordlyd i hvert fald på dette punkt.

Under det andet punkt ”Bemærk” er lejers ret til at gøre mangler gældende jf. lejelovens § 14 beskrevet. Der mangler en fremhævelse med fed og kursiv af ordet ”skriftligt”, da dette ikke fremgår af lovens ordlyd og derfor er en afvigelse fra lovens bestemmelser, som pålægger lejeren større forpligtelser.

Lejemålets stand ved fraflytning

I sammenhæng med kontraktens § 7 er det for Ejendomsforeningen Danmark helt uforståeligt, at der ikke er lavet en korresponderende bestemmelse i lejekontraktens faste bestemmelser for lejemålets stand ved fraflytning.

Pligten til at afholde indflytningssyn og fraflytningssyn er ens i henhold til lejelovens § 9 og § 98, og derfor virker det ikke logisk, at der kun skal afkrydses, om der laves indflytningssyn.

I forhold til lejers pligter ved fraflytning, er der ikke længere en mulighed for at aftale, at lejer skal aflevere i en stand, der fraviger lejelovens to udgangspunkter, som pr. 1. juli 2015 bliver bundet op på lejers vedligeholdelsespligt i lejeperioden. Men det er uacceptabelt, at det ikke er muligt for parterne at oplyse og læse i lejekontrakten, hvordan lejemålet skal afleveres

ved fraflytning. Det er det naturlige sted for parterne at gøre sig bekendt med pligterne i forbindelse med lejeforholdet.

Det er i forvejen ikke nemt at læse ud af lejeloven, hvilke pligter der gælder for lejerens ved fraflytning. Man skal omkring 3 forskellige bestemmelser i lejelovens § 98, stk. 1, jf. § 19, stk. 2, jf. § 24. Når beskrivelsen om lejemålets stand ved fraflytning samtidig skal findes i vejledningen til lejekontrakten under punkt 7 om "Vedligeholdelse i lejeperioden", så giver det ikke den stakkels lejer særlig gode muligheder for at gøre sig bekendt med vilkårene. Der er samtidig ikke mange udlejere, der vil være bekendt ikke at oplyse lejer om, hvad han kan forvente i forbindelse med fraflytningen. Kan han ikke det, vil det helt afgjort skabe en masse forvirring, diskussioner og ikke mindst konflikter.

Det er ikke fair over for hverken lejer eller udlejer, at de ikke på en tydelig og klar måde kan læse i lejekontrakten om de helt basale vilkår for lejeforholdet, herunder om hvad der gælder i fraflytningssituationen.

Det må derfor efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse være nødvendigt at tilføje en ny § 9 om fraflytning eller udvide § 7 til at gælde både ind- og fraflytning, hvor der angives følgende:

"Bliver lejemålets stand konstateret ved fraflytningsyn? Ja / Nej

Bemærk: Pligten til at afholde fraflytningssyn påhviler udlejere, der udlejer flere end én beboelseslejlighed.

Lejemålet skal ved fraflytning afleveres i samme stand som ved indflytningen dog bortset fra slid og ælde? Ja / Nej

Lejemålet skal ved fraflytning afleveres normal istandsat? Ja / Nej

Bemærk: Normal istandsættelse af lejemålet kræver, at lejer har haft den indvendige vedligeholdelse i lejeperioden jf. lejekontraktens § 8.

Såfremt arbejder, som lejer har pligten til at udføre, ikke er udført inden fraflytningsdagen, sker istandsættelsen på lejers regning ved udlejers foranstaltning."

§ 8 Vedligeholdelse i lejeperioden

Der er anvendt en anden skriftstørrelse under denne paragraf end for de øvrige paragraffer.

Under punktet ”Pligt” mangler fremhævelsen med fed og kursiv af afkrydsningsmuligheden ”Lejeren”. Der er tale om en fravigelse af lovens udgangspunkt, der pålægger lejeren flere forpligtelser.

§ 9 – Inventar

Det bør være muligt at tilføje mere end tre øvrige punkter benævnt ”andet”. Det er ikke ualmindeligt, at der i dag udlejes med køle/fryseskabe, kogeplader, indbygningsovne, kombinerede vaske/tørremaskiner og andet inventar, som ikke fremgår direkte af § 9. Når man er henvist til at benytte de kun tre pladser for ”andet”, er der ikke plads til at anføre inventaret i § 9. Man kunne vælge at lade alle punkterne være valgfrie, så parterne selv kunne skrive ind, hvad der er i lejemålet, eller man kan vælge at fjerne angivelsen af elpaneler og vandvarmere, da disse er forholdsvis sjældne i sammenligning med de førnævnte, og udskifte disse to punkter med ”andet”. På denne måde vil parterne få en bedre konkretisering af inventaret.

Ejendomsforeningen Danmark antager, at det bliver muligt at skrive konkret, hvad inventaret under ”andet” er. Det kan være lidt uklart, når man ser i det fremsendte udkast til typeformularen.

§ 10 – Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Det forstås sådan, at det nu bliver muligt at give lejer informationsprægede oplysninger om ejendommen og det lejede. Det kan godt være en fordel, at denne mulighed tilføjes, da det kan medvirke til at undgå disse oplysninger i § 11, hvor de ikke er hensigtsmæssige. Det er dog ikke fuldstændig klart, hvad der er hensigten med muligheden, og parterne må ikke foranlediges til at tilføje vilkår her, som retteligt hører hjemme i § 11.

§ 11 – Særlige vilkår

Det er nu både i § 10 under punktet ”Øvrige oplysninger om det lejede” og i indledningen til § 11 anført, at der ikke må anføres vilkår, som allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at denne formulering vil være med til at skabe usikkerhed, forvirring og ikke mindst konflikter mellem parterne. Det er samtidig tvivlsomt, om der overhovedet er hjemmel i lejelovgivningen til at anføre en sådan begrænsning for parternes aftale i typeformularen.

Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt at gengive lovens regler eller indholdet af §§ 1-10 igen i § 11. Det er Ejendomsforeningen Danmark enig i. Henvisningen til, at der i § 11 anføres vilkår, der afviger fra eller er tilføjelser til lovgivningen og aftalens §§ 1-10, er også nødvendig, som det allerede står i den 8. udgave. Men da der er mange regler i lejelovgivningen både nye og gamle, der kan være nødvendige at præcisere og i et vist omfang gengive i lejekontrakten af hensyn til begge parter, så vil et forbud mod at gengive regler eller referere til

vilkår, som allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår, helt uvægerligt føre til alt for mange unødige diskussioner om vilkårene i § 11.

Nedenstående tre eksempler på udfordringerne kan illustrere denne pointe:

- En udlejer har forbedret et lejemål i en omkostningsbestemt ejendom gennemgribende og vil gerne leje ud efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Han synes, det vil være godt for lejerens at vide dette, så han skriver følgende ind i § 11: "Lejemålet er i januar 2015 forbedret for 312.000 kr. Lejen er derfor fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da beløbsgrænsen her på 249.807 kr. er overholdt. Lejen fastsættes til det lejes værdi. Lejemålets andel af den omkostningsbestemte leje er 29.475 kr. i budgetleje og 13.588 kr. i vedligeholdelseshensættelser". I denne formulering har udlejer i bund og grund alene oplyst om vilkår, som fremgår af lejelovgivningen allerede med visse præciseringer. Oplysningerne er både nyttige og rimelige for lejerens, men formentlig ikke tilladt efter den valgte formulering.
- En udlejer vil gerne sikre sig, at lejer modtager indkaldelse til indflytningssyn og skriver derfor i § 11: "Der skal afholdes indflytningssyn i forbindelse med lejers indflytning. Indflytningssynet afholdes mandag den 3. august 2015 kl. 10.00, hvor lejer samtidig får udleveret nøglerne til lejemålet". I denne formulering har udlejer oplyst om, at der afholdes indflytningssyn, hvilket både fremgår af lejekontrakten og af lovgivningen men samtidig med præcisering af, hvornår synet afholdes, og hvad der skal ske. Igen oplysninger, der er nyttige og rimelige for lejerens, men også her formentlig ikke er tilladt efter den valgte formulering.
- En udlejer ønsker at beskrive over for lejer, hvordan lejemålet forventes afleveret ved fraflytning og skriver i § 11: "Lejemålet er overtaget nymalet på alle flader og med nylakerede gulve og i øvrigt i pæn og velholdt stand. Ved fraflytning skal lejemålet afleveres i samme pæne og velholdte stand, hvilket kan betyde, at lejer skal aflevere lejemålet nymalet og med nylakerede gulve, såfremt lejemålet trænger til det ved fraflytning". Her er der også meget fornuftigt angivet både lovens regler og præciseringer, hvilket så heller ikke fremover er muligt.

Et forbud mod at anføre vilkår, som følger af lejelovgivningen, rejser yderligere en masse spørgsmål om, hvordan parterne skal forholde sig til formuleringer som i de anførte eksempler. Formuleringerne i § 11 vil blive sværere at forstå og læse, hvis alt der står i loven skal udelades. Hvad skal der i det hele taget ske med de pågældende vilkår? Er bestemmelsen i kontrakten så ugyldig, og gælder det kun de enkelte vilkår, eller er det hele § 11, der bliver

ugyldig? Ejendomsforeningen Danmark er uforstående over for, at parterne skal trækkes igennem sådanne unødige diskussioner og konflikter.

Særligt i forhold til lejemålets stand ved fraflytning vil en kombination af et forbud mod at oplyse om vilkårene i kontraktens standardbestemmelser og samtidig en afskæring fra at oplyse om vilkårene i § 11 være helt katastrofal. Det vil være naturligt for udlejer at oplyse lejer om, hvad han skal forholde sig til ved fraflytning. Men med den foreslåede formulering vil det end ikke være muligt for udlejer at forklare lejer om vilkårene i § 11, for de fremgår allerede af lovgivningen, selvom det, som nævnt, ikke er sådan helt lige til at finde det. Særligt ikke, når den relevante lovgivning er forklaret under et helt andet punkt i vejledningen til lejekontrakten, og det så forventes, at lejer skal kunne gennemskue, at det er under punktet om ”vedligeholdelse i lejeperioden”, der står noget om, hvad der skal ske ved fraflytning. En konstruktion, der hverken er fornuftig eller rimelig.

En oplysning i vejledningen om, at § 11’s formål er at oplyse om afvigelser og tilføjelser til lovgivningen, er helt tilstrækkelig til at orientere parterne om, at der naturligvis ikke skal stå rene afskrifter af lovgivningen i § 11.

Ikke fremhævet tekst i den fremsendte lejekontrakt

Der står i den fremsendte typeformular nogle formuleringer, der ikke er fremhævet med fed. Ejendomsforeningen Danmark opfatter disse som forklaringer og ikke som noget, der tænkes anført som standardtekst, der ikke kan fjernes i den endelige typeformular. Hvis ikke dette er tilfældet, er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at formuleringen ”Vilkår, der anføres i § 11, anses som særligt fremhævet” bør skrives med fed skrift. Formuleringen om ”I § 11 anføres...” hører ikke hjemme i § 11, og indholdet fremgår i øvrigt af vejledningen.

Vejledningen

Specielt i forhold til vejledningen skal det anføres, at det på ingen måde er hensigtsmæssigt, at parterne udelukkende i vejledningen kan læse om centrale vilkår for lejeaftalen, særligt ikke når vejledningen ikke konkret er aftalevilkår. Det er godt, at parterne kan få vejledning om lejelovgivningens regler, så de kan få forklaret nærmere om aftalens indhold, men vejledningen må ikke være det sted, parterne skal gøre sig bekendt med de centrale vilkår i lejeaftalen. Her tænkes særligt på det tidligere angivne om lejemålets stand ved fraflytning.

Ud over dette skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende til de konkrete punkter i vejledningen:

Under punkt 2 – om § 2 – mangler der en overskrift om ”Udlejerens opsigelse” efter afsnit 3.

Under punkt 3 – om § 3 – i afsnittet om skatter og afgifter er der tilføjet i første afsnit, at skatter og afgifter kan medtages i det omkostningsbestemte budget. Sætningen er overflødig og kan risikere at forvirre lejerne til at tro, at der så ikke kan varsles særskilte skatte og afgiftsreguleringer i disse ejendomme.

Under punkt 3 – om § 3 – i afsnittet om nettoprisindeksregulering er det i afsnit 3 anført, at lejen ikke på noget tidspunkt væsentligt må overstige det lejedes værdi. Dette er principielt forkert. Det er korrekt, at lejer vil kunne få lejen sat ned i nogle tilfælde, hvis lejen overstiger det lejedes værdi, men det kræver, at lejer henvender sig til udlejer jf. lejelovens § 49.

Under punkt 3 – om § 3 – i afsnittet om ”Fri lejefastsættelse” er der ændret på det sidste afsnit inden næste punkt om ”Indeksfinansieret boligbyggeri”. I den nugældende typeformular er det under dette punkt oplyst, at særlig aftale om skatte og afgiftsregulering alene er påkrævet i forhold til aftaler om lejeregulering i de omfattede lejemål i uregulerede kommuner, men ikke i forhold til aftaler om lejeregulering i de omfattede lejemål i regulerede kommuner. Dette er i den nye typeformular blevet til, at det er påkrævet med særskilt aftale i alle omfattede lejemål. Da der ikke er ændret indholdsmæssigt på reglerne for aftaler om fri lejefastsættelse, er Ejendomsforeningen Danmark uforstående over for, at der er ændret på formuleringen i vejledningen. Det forekommer, at der er tale om en ændring, der ikke kan relatere sig til ændringer af lejelovgivningen, og som derfor savner en nærmere begrundelse.

Under punkt 5 – om § 5 – i afsnit 5 er det angivet, hvornår der skal aflægges forbrugsregnskaber. Her er beskrivelsen i loven anvendt. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at man både ved lovens formulering samt ved formuleringen i lejekontrakten i rigtig mange tilfælde afskærer parterne fra at få opgjort vandregnskabet på grundlag af afregningen fra vandforsyningen. Det er ikke ualmindeligt, at vandforsyningerne først afregner både 4 og 5 mdr. efter afregningsårets udløb, og derved vil der ikke kunne aflægges et regnskab på grundlag af den konkrete afregning inden for fristen. Forlængelsesmuligheden med de 3 mdr. fra afregningens modtagelse kan læses på den måde, at den kun gælder for varme og køling, men ikke for vand. Dette giver ikke mening og hænger i øvrigt ikke sammen med bemærkningerne til lovforslaget. Det kan ikke være til glæde for nogen, hverken lejere eller udlejere, hvis ikke et vandregnskab kan aflægges på grundlag af afregningen fra vandforsyningen. I loven er det henvisningen i § 43, der skaber tvivlen, da der alene er henvist til § 37, stk. 1, nr. 1 og 2.

Under punkt 5 – om § 5 – i afsnit 6 er der henvist til § 9 i bekendtgørelse om varmemfordelingsmålere. Henvisningen er ikke korrekt, når det angives, at oplysninger skal stilles til rådighed for lejeren. Oplysningerne skal jf. bestemmelsen stilles til rådighed efter anmodning fra lejeren og ikke bare stilles til rådighed.

Under punkt 6 – om § 7 – i tredje afsnit er det anført, at lejer kan anmode udlejer om en tro og love erklæring. Der ses ikke at være hjemmel i lovgivningen til at bede om en tro og love erklæring.

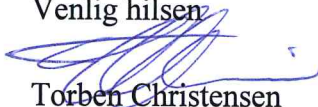
Under punkt 7 – om § 8 – i afsnittet om ”Udvendig vedligeholdelse” i afsnit 6 bør beskrivelsen af, hvilke lejemål der er omfattet af lejelovens § 24, stk. 2, være ens med lovens ordlyd. Den beskrivelse af de omfattede lejemål, der er givet i afsnittet, er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke korrekt i forhold til lovens formulering.

Under punkt 11 – om § 11 – i fjerde afsnit er det angivet, at hvis der ikke er plads i § 11, så kan der laves et tillæg til lejekontrakten, som skal underskrives. Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at man hellere bør udvide § 11 med mindst en side og gerne to, så parterne ikke ser sig nødsaget til at lave tillæg til lejekontrakterne, som alt andet lige gør det mere kompliceret at læse lejekontrakten. Det er ikke utænkeligt, at der kan være brug for mere end 3-4 sider til særlige vilkår, men det må høre til de absolutte sjældenheder. Der er efterhånden så mange krav til tilføjelser i lejekontrakten jf. blandt andet lejelovens § 4 og § 4 a, at det i forvejen kan være svært at få plads til nødvendige aftaler mv.

Under punkt 9 – om § 11 – i afsnittet om ”Aftale om digital kommunikation” er aftaler jf. lejelovens § 4, stk. 2 beskrevet. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at der lige så godt kunne tilføjes en standardbestemmelse i lejekontrakten om aftaler om elektronisk kommunikation. Om ikke andet så i hvert fald en mulighed for i § 1 at oplyse om parternes e-mailadresser.

Afslutningsvis skal det generelt bemærkes, at kontraktudkastet trænger til en grundig gennemlæsning i forhold til begreber og forklaringer. Der er flere steder, hvor der er anvendt forskellige betegnelser for de samme ting. Eks. ”lejekontrakten” og ”kontrakten”, ”leje” og ”husleje”, ”flyttesyn” og ”indflytningssyn”/”fracflytningssyn”. Dette bør ensrettes, så der ikke opstår tvivl, og så det er nemt for parterne at læse den. I forhold til forklaringerne henvises der til det ovenfor anførte.

Venlig hilsen



Torben Christensen