

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

18. september 2020

Ref. j.nr. 2020-2113

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over udkast til lov om leje

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til gennemskrivningen af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Da der er tale om et meget omfangsrigt høringsmateriale, er EjendomDanmarks kommentarer til lovudkastene delt på to høringssvar. Dette høringssvar beskæftiger sig således alene med Transport- og Boligministeriets udkast til en ny lov om leje.

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til lovudkastet, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har seks overordnede bemærkninger til udkastet til en ny lov om leje.

Klart behov og potentiale for forenkling af huslejerreguleringen i Danmark

Huslejerreguleringen i Danmark er meget omfangsrig, yderst detaljeret og temmelig kompliceret – og i øvrigt blandt de mere restriktive i en international sammenhæng. Dette er en udfordring for både lejerne, der har svært ved at navigere i deres egne rettigheder og procedurekrav, og for udlejerne, der bl.a. pålægges betydelige administrative byrder. En overkompleks regulering er således til gene for alle parter på lejeboligmarkedet.

Det er dog EjendomDanmarks overordnede vurdering, at den nye lov kan skabe et bedre overblik og potentielt kan opleves som en forenkling af dagligdagen for lejere og udlejere. EjendomDanmark ser positivt på enhver sådan ansats til forenkling og afbureaukratisering på området. For ejendomsbranchen vil gennemskrivningen dog medføre en omfattende implementeringsindsats, hvilket mange steder vil kræve ikke ubetydelige administrative ressourcer.

Hvis Transport- og Boligministeriet for alvor ville forenkle lovgivningen, kan EjendomDanmark som oplagte steder at kigge nærmere på bl.a. pege på reglerne for lejefastsættelse, der fortsat er delt op i regulerede og ikkeregulerede kommuner samt de forældede datoer, der findes gennemgående i lovgivningen fx i forbindelse med fastlæggelse af ejendomskategori og legeberegning. Ministeriets uhensigtsmæssige bemærkninger om kategoriseringen af ejendomme med seks eller færre beboelseslejligheder, der er opført efter 1. januar 1995, er et godt eksempel herpå, og flere steder i lovgivningen

reguleres forhold, der ligger op til 60 år tilbage i tiden. Dette understreger behovet for at forenkle lovgivningen yderligere.

Vigtigt at sikre udviklingen på et velfungerende boligmarked i bred forstand

Reguleringen af lejeboligmarkedet bygger på en delikat balance mellem udlejers muligheder og lejers rettigheder. Denne balance sikrer, at der på den ene side gives plads til udvikling på (leje)boligmarkedet, forbedringer af boligmassen og et udbud af et vist omfang og på den anden side tages hensyn til de personer og virksomheder, hvis dagligdag foregår i de lejede ejendomme. Begge hensyn er vigtige, og forskydes balancen mellem dem, vil det have vid betydning, herunder ikke mindst for forretningsvilkårene for udbydere af lejeboliger. Da lejeboligmarkedet desuden indgår i et komplekst samspil med det almindelige boligmarked, vil disse dele af boligmarkedet også blive berørt, hvis balancen forskydes fx ved at indføre yderligere procedurekrav eller endnu videre lejerrettigheder.

EjendomDanmark skal derfor understrege, at det af hensyn til udviklingen på et velfungerende boligmarked i bredeste forstand skal sikres, at en gennemskrivning og forenkling af huslejerreguleringen ikke uforvarende rykker ved balancen mellem markedshensyn og udviklingsmuligheder på den ene side og lejerrettigheder på den anden. Det er EjendomDanmarks overordnede vurdering, at ministeriet de fleste – om end ikke alle – steder i udkastet er lykkedes hermed.

Dog lægger Transport- og Boligministeriet gennemgående en bestemt tolkning af de nuværende regler til grund for en opstramning, selvom denne specifikke tolkning ikke er afklaret i praksis. Dette sker især i bemærkningerne til loven, hvor man flere steder skærper reglerne uden at ændre – eller ved at ændre meget begrænset – i selve lovteksten. Vi har i dette høringssvar fremhævet visse eksempler herpå (se fx kommentarerne til udkastets kapitel 5). Denne fremgangsmåde med at indføre skærpede fortolkninger af reguleringen i bemærkningerne frem for åbent i selve lovteksten synes u hensigtsmæssigt og må vurderes at være en kilde til uklarhed og uenighed. Flere af disse ændringer er i øvrigt ikke i overensstemmelse med ministeriets kommentar i høringsbrevet om, at der ”alene [er] nogle få indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvis har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven”.

Styrkede huslejenævn kræver flere ressourcer

Flere steder i sammenskrivningen ønsker man at styrke huslejenævnenes kompetencer. EjendomDanmark har stor sympati for dette ønske, men vi skal også påpege, at dette vil kræve, at huslejenævnene tilføres yderligere ressourcer.

Udvidelse af bestemmelser med ufravigelighed

Transport- og Boligministeriet foreslår at indføre en række bestemmelser om ufravigelighed fra reglerne. Flere steder i det foreslåede er disse bestemmelser reelt opstramninger af bestemmelserne om ufravigelighed sammenlignet med de gældende regler.

Dette er uhensigtsmæssigt, da de indskrænker lejer og udlejers muligheder for at indgå aftaler m.m.; vi har i høringssvaret nedenfor påpeget disse udfordringer flere steder.

Om høringsprocessen og høringsmaterialet

EjendomDanmark skal anerkende Transport- og Boligministeriets lydhørhed i forbindelse med EjendomDanmarks og Lejernes Landsorganisations henvendelse angående en forlængelse af den oprindelige høringsfrist. Det har entydig positiv betydning for kvaliteten af lovforberedelsen, at ministeriet prioriterer en høringsperiode af tilstrækkelig længde.

EjendomDanmark skal dog samtidig bemærke, at materialet til kommentering visse steder synes ufærdigt, foreløbigt og ikke i tilstrækkelig grad gennemarbejdet; fx synes materialet flere steder præget af fejlhenvisninger og manglende tilretninger af henvisningerne. Vi har i dette høringssvar uddraget og fremhævet visse eksempler herpå. At materialet ikke i tilstrækkelig grad er gennemarbejdet, besværliggør et tilbundsgående arbejde hos høringsparterne. Hvis Transport- og Boligministeriet havde anvendt en måned eller to mere på at gennemarbejde sammenskrivningen, inden den blev sendt i høring, ville det have gjort grundlaget for høringsarbejdet betydelig stærkere. EjendomDanmark stiller sig desuden en smule uforstående over for Transport- og Boligministeriets ønske om at få disse lovforslag i høring på allerede nu, al den stund at lovforslaget i forvejen har været seks år undervejs.

Behov for et stringent begrebsapparat i reguleringen

Lejereguleringen er en kompleks størrelse. Derfor er der også et stort behov for en skarp stringens i lovtekst og bemærkninger. Ellers får sammenskrivningen af leje- og boligreguleringen svært ved at leve op til sit formål om at skabe bedre overblik.

Derfor vil EjendomDanmark også anbefale, at Transport- og Boligministeriet sikrer sig, at der i reguleringen anvendes en stringent terminologi vedrørende centrale begreber som fx beboelseslejlighed, lejlighed, værelse, det lejede, lokaler m.v. Derudover synes ministeriet flere steder i den foreslåede lovtekst at undlade at bemærke, at bestemmelser, der er medtaget fra boligreguleringsloven, kun skal gælde i for ejendomme, som er omfattet af kap. II-IV i boligreguleringsloven, beliggende i regulerede kommuner, ligesom det i lovteksten ikke synes tilsikret, at det udvidede ejendomsbegreb ikke skal gælde for de bestemmelser, der oprindeligt var indeholdt i lejeloven. Disse undladelser m.m. kan muligvis forklares med Transport- og Boligministeriets ønske om at sende udkastet i høring, inden materialet reelt var fuldkommen gennemarbejdet.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Nedenfor er angivet EjendomDanmarks kommentarer til udkastets enkelte bestemmelser. Kommentarerne er inddelt efter lovens kapitler.

Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde og definitioner

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lovens regler om beboelseslejligheder også finder anvendelse, "når en lejlighed tillige er udlejet til andet end beboelse", hvorved man erstatter ordet "delvist" i den oprindelige lovtekst med "tillige" (§ 1.3).

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en ubegrundet, potentiel indholdsændring. Ifølge bemærkningerne til forslaget er det uden betydning, at beboelsesdelen er uvæsentlig ift. resterende del af lejeforholdet. EjendomDanmark ser ikke at dette er fuldstændig afklaret i praksis. Fortolkning af ordet "tillige" kan falde ud anderledes end fortolkning af ordet "delvist". EjendomDanmark foreslår derfor, at nugældende formulering bibeholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "regulerede kommuner" defineres ved henvisning til den hidtidige boligreguleringslov (§ 1.4, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt at henvise til forældet lovgivning som grundlag for en central definition i den nye lov. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man indskriver en egentlig definition i selve lovteksten.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at kommunerne selv kan træffe beslutning om at være regulerede hhv. ikke-regulerede (§ 1.4, stk. 2), og Transport- og Boligministeriet skriver i bemærkningerne til denne bestemmelse, at hvis en kommune skifter reguleringsstatus, skal regulering af lejen følge den nye status.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en fejl, idet lejereguleringen naturligvis først skal tilpasses den nye status ved genudlejning, sådan som dette også fremgår af bemærkningerne til lovudkastets § 1.4, stk. 1.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastholde den i den nuværende regulering gældende skelnen mellem store og små småhuse (§ 1.6, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at Transport- og Boligministeriet i bemærkninger oplyser, at et en ejendom kan være et småhus, selvom dette er taget i brug efter 1. januar 1995. Dog findes det uhensigtsmæssigt, at der på denne måde lovgives om forhold, der ligger tilbage i tid. Det er samtidig EjendomDanmarks vurdering, at den i udkastet opretholdte skelnen mellem store og små småhuse er unødigt kompliceret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne skelnen udgår, hvis man – uden større konsekvenser – vil forenkle loven.

Transport- og Boligministeriet foreslår at gøre boligreguleringslovens udvidede ejendomsbegreb gældende generelt (§ 1.8, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at dette betyder, at reglerne i lejeloven i modsætning til nu kommer til at gælde i en kontekst, hvor det udvidede ejendomsbegreb gælder. Dette vil give en ændring fx i forhold til bestemmelserne om fremlejerettens overgang, hvor udlejer kan modsætte sig lejerens brug af reglen i ejendommen med et bestemt antal beboelseslejligheder, ligesom reglerne om tilbudspligt kun bør være omfattet af det almindelige ejendomsbegreb. EjendomDanmark skal anbefale, at man sikrer bedre overensstemmelse mellem det foreslåede og de eksisterende regler på området.

EjendomDanmark påpeger desuden, at det foreslåede ligesom i dag betyder, at enkelt-ejede ejerlejligheder og andelsboliger omfattes af ejendommens kategori, som denne er

fastlagt 1. januar 1995 fx som storejendom. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at udlejning af en enkeltlejlighed i en ejendom, når dette er den eneste lejlighed i ejendommen, som udlejer lejer ud, skal behandles som et småhus uanset reglerne om ejendoms-kategorisering. Dette af hensyn til, at parterne reelt har klarhed over hvilket lejeafstættelsessystem mv., der skal gælde for lejeforholdet.

Kapitel 2: Lejeaftalen

Transport- og Boligministeriet foreslår en række krav til lejeaftalens udformning og indhold, herunder at det af lejeaftalen skal fremgå, om den aftalte leje er nedsat (§ 2.1, stk. 4). I bemærkningerne til denne bestemmelse fremgår det yderligere, at det skal fremgå af lejeaftalen, om det er udlejer selv eller et tvistorgan, der har nedsat lejen.

EjendomDanmark vurderer, at kravet om, at det skal fremgå af lejeaftalen, om det er udlejer selv eller et tvistorgan, der har nedsat lejen, er nyt. Det fremgår således hverken af den hidtidige regulering eller af selve den foreslåede lovtekst, og det fremgår således alene af bemærkningerne til loven. Kravet er desuden både uhensigtsmæssigt og unødigt kompliceret, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at det udgår af bemærkningerne, og at man henholder sig til indholdet af de eksisterende regler.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer eller lejer med en måneds frist kan "forlange, at meddelelser ikke afgives som digitale dokumenter" (§ 2.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at man med denne formulering udvider mulighederne for at kræve, at meddelelser ikke afgives digitalt. Hidtil har muligheden for at forlange ikke-digitale meddelelser alene været gældende for meddelelser, der efter loven skal afgives skriftligt. Nu bliver det alle meddelelser. Ønsker man en digitalisering og samtidig øget retssikkerhed pga. log-muligheder, er dette forslag den forkerte vej at gå. EjendomDanmark anbefaler derfor, at man ikke udvider den gældende formulering.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at meddelelser efter den nugældende lejelovs § 87 og § 93 ikke kan afgives som digitale meddelelser (§ 2.3, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse både er utidssvarende og problematisk. En øget digitalisering – herunder især muligheden for digitale meddelelser – øger retssikkerheden for både udlejer og lejer, da der gives bedre muligheder for logning og dokumentation af kommunikationen fra begge parter side. På den baggrund har Transport- og Boligministeriet da også udvidet mulighederne for digital kommunikation for udlejere af almene boliger; tilsvarende muligheder bør gives udlejere af private boliger. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at ændre på definitionen af "blanket" (§ 2.4, stk. 2), således at en blanket defineres som "skriftlige lejeaftaler, der indeholder lejevilkår, som egner sig til benyttelse over for flere lejere og fremtræder på en sådan måde, at lejeren må opfatte dem som standardiserede" frem for skriftlige lejeaftaler, der indeholder ensartede vilkår. "Indeholder ensartede vilkår" erstattes således af "egner sig til benyttelse over for flere lejere".

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en udvidelse af bestemmelsen, idet flere dokumenter nu defineres som "blanketter". EjendomDanmark stiller sig uforstående over for denne udvidelse og foreslår derfor, at den udgår af forslaget.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "[a]nvendes en blanket, der ikke er autoriseret, er bestemmelser, der pålægger lejerer større forpligtelser eller giver lejerer mindre rettigheder end angivet i loven, ugyldige." (§ 2.4, stk. 3). Ifølge bemærkningerne henvises der her til alle love.

EjendomDanmark vurderer, at dette er en udvidelse af bestemmelsen, der ikke er begrundet. "Loven" i denne tekst må alene henvise til lejeloven, og EjendomDanmark skal anbefale, at lovbemærkningerne rettes i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i lovens kapitel 2 ikke kan fraviges til skade for lejerer.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en betydelig og ubegrundet opstramning af reglerne i forhold til gældende ret. Eksempelvis er den nugældende lejelovs § 6a ikke ufravigelig i dag, men det vil den blive som følge af den nye bestemmelse. Ydermere forekommer det meningsløst, at den nugældende lejelovs § 7, stk. 2 gøres ufravigelig, da det er op til parterne at aftale videre rettigheder, som så også bør kunne begrænses, som parterne finder det relevant – herunder fx at de udvidede rettigheder ikke vil være gældende over for ny ejer.

Kapitel 3: Omkostningsbestemt husleje

Transport- og Boligministeriet beskriver reglerne for gennemgribende forbedringer (§ 3.1, stk. 2) og angiver i den forbindelse i lovbemærkningerne, at lejemålet – ud over at udgifterne til forbedring skal ligge over de angivne beløbsgrænser, og at forbedringerne skal være sket inden for en periode på to år – tillige skal være "gennemgribende forbedret", hvis lejeregulering ifølge reglerne i denne paragraf skal kunne finde anvendelse.

EjendomDanmark vurderer, at dette krav ikke er i overensstemmelse med hverken de nugældende regler, den foreslåede tekst i § 3.1, stk. 2 eller praksis. Det er korrekt, at bestemmelsen kun kan anvendes, når brugsværdien af et lejemål er væsentlig forøget, men der findes ikke noget selvstændigt krav om, at den skal være "gennemgribende forbedret". I stedet har man i lovteksten eksplicit defineret beløbsgrænser, der ved forbedringer skal overstiges, og stillet krav om, at det lejedes værdi er væsentlig forøget, hvis bestemmelsen skal kunne anvendes. Disse krav suppleres nu tilsyneladende af et krav, der alene fremgår af lovbemærkningen, er temmelig ubeskrevet og synes at gå på indholdet af forbedringerne. I bemærkningerne fremgår det således, at det ikke kan være køkken og bad alene, der er moderniseret, hvilket er i fuldstændig modstrid med praksis. Lovbemærkningen, hvori dette hidtil ukendte krav beskrives, kan således ikke læses som andet end en betydelig, men politisk og økonomisk ubegrundet indskrænkning af reglerne om gennemgribende forbedringer. EjendomDanmark skal derfor

anbefale, at denne del af lovbemærkningerne udgår, så den tydelige uoverensstemmelse mellem lovtekst, praksis og lovbemærkningen bringes i orden.

Transport- og Boligministeriet foreslår en række situationer, hvor § 3.1, stk. 4 ikke er gældende (§ 3.1, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at der i § 3.1, stk. 5, nr. 6 er sket en fejl i henvisningen. Bemærkninger understøtter denne holdning. Henvisningen burde være til den hidtidige boligreguleringslovs § 5, stk. 5, nr. 6, 1. pkt. EjendomDanmark skal anbefale, at fejlen bliver rettet.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der kan foretages en lejeregulering på baggrund af reglerne i § 3.1, når der ikke foreligger dokumentation for forbedringerne, hvis det "utvivlsomt må anses godtgjort", at forbedringerne lever op til lovens kriterier herfor (§ 3.2, stk. 1). I bemærkningerne til denne bestemmelse er det understreget, at denne bestemmelse alene kan finde anvendelse rent undtagelsesvist.

EjendomDanmark vurderer, at lovbemærkningerne også til denne del af reglerne om gennemgribende forbedringer er en ubegrundet skærpelse både i forhold til den foreslåede lovtekst og til den nuværende praksis. EjendomDanmark skal også her anbefale, at de foreslåede lovbemærkninger bringes i overensstemmelse med de gældende regler og især gældende praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår at præcisere reglerne for beboere / beboerrepræsentanters mulighed for at kræve vedligeholdelsesmangler udbedret, før udlejning af et i ejendommen beliggende gennemgribende forbedret lejemål efter reglerne i § 3.1, stk. 2 (den hidtidige boligreguleringslovs § 5, stk. 2) kan finde sted (§ 3.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der umiddelbart i lovteksten er tale om en udmærket præcisering, men samtidig påpeger Transport- og Boligministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse, at der ikke alene kan stilles krav om udbedring af funktionsmangler, men også stilles krav om fx overfladebehandling af trappeopgange, hvilket ellers ikke entydigt er et tiltag, der kan rummes inden for begrebet vedligeholdelsesmangler; ofte vil der alene være tale om en kosmetisk mangel. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen til bestemmelsen blødes op, så det afspejler dette forhold.

Transport- og Boligministeriet foreslår i bemærkningerne til § 3.5, stk. 1, at huslejen som alt overvejende hovedregel ikke skal nedsættes, hvis driftsudgifterne falder.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en fejl i bemærkningerne, idet både regler og praksis i dag entydigt er, at huslejen aldrig skal nedsættes, hvis driftsudgifterne falder. Ved den foreslåede formulering åbnes for, at der kan være særlige tilfælde, hvor huslejen kan kræves tilpasset, hvis udlejer effektiviserer sin drift, hvilket vil være en ubegrundet nyskabelse og i øvrigt en betydelig ændring i forholdet mellem lejer og udlejer.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejeforhøjelse ikke kan kræves, "hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2" (§ 3.5, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen i udkastets § 3.5, stk. 2 til boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (i udkastet: § 3.1, stk. 2) er uforståelig. EjendomDanmark foreslår at fastholde nuværende ordlyd.

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre den eksisterende boligreguleringslovs bestemmelse om afkast for ejendomme, der udlejes med omkostningsbestemt leje (§ 3.7).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er moden til genovervejelse og opdatering. Reglen i dag fastslår, at afkastet "ikke må overstige 7 pct. af den ejendoms værdi, der er fastsat pr. 1. april 1973 ved 15. almindelige vurdering af landets faste ejendomme." Grundlaget for reglen er således næsten 50 år gammelt, hvorfor den 15. almindelige vurdering på ingen måder kan anses som tidssvarende. Ydermere er afkastet – som følge af den almindelige markedsudvikling og inflationen – reelt blevet udhulet betydeligt over tid. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet opdaterer grundlaget for afkastberegningen, således at man ved en inflationskorrektur m.m. sikrer, at afkastet i dag reelt svarer til det afkast, man fandt acceptabelt ved reglens indførelse.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningerne til denne bestemmelse er uklare. Der noteres i bemærkningerne bl.a., at afkastet på en ejendom ikke ændres som følge af efterfølgende ændringer på ejendommen (da man forholder sig til den 15. almindelige vurdering). Dette er imidlertid ikke fuldkommen korrekt, og der findes eksempler – fx U 2005.412 V – hvor domstolene har slået fast, at store ændringer i en ejendom kan betyde, at man skal afvige fra at bruge den 15. almindelige vurdering som grundlag for en afkastberegning. Dette kan have afgørende betydning for denne afkastberegning. Retspraksis har dog endnu ikke fastslået, hvad man så mere præcist skal gøre. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet som minimum anerkender denne uklarhed i bemærkningerne til bestemmelsen *eller* endnu bedre iværksætter et inddragende arbejde, der skal afklare retssituationen.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at bestemmelserne i lovforslagets kapitel tre gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 3.22).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for til bestemmelsen at tilføje, at reglerne om nettopris og fri leje er undtagelser for kravet om ufravigelighed. I det hele taget skal det i regelgrundlaget sikres, at der fortsat kan aftales nettopris for gennemgribende forbedrede lejemål (dvs. lejemål, der udlejes efter lovforslagets § 3.1, stk. 2).

Kapitel 4: Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at det ved sammenligning af lejemål som

grundlag for fastlæggelse af det lejedes værdi skal tillægges vægt, "når lejen i sammenligningslejemål har været genstand for særskilt prøvelse" (§ 4.1, stk. 3).

EjendomDanmark vil ikke undlade at bemærke, at der er en ringe overensstemmelse mellem selve bestemmelsen og bemærkningerne til denne, hvori det fremgår, at bestemmelsen ikke er til hinder for, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveau i området. EjendomDanmark mener, at bemærkningen er uhensigtsmæssig og derfor bør udgå.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå, at udlejer har mulighed for at opretholde en varslet huslejetilpasning (som en "foreløbig lejeforhøjelse"), mens en sag i et huslejenævn pågår (§ 4.3, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der er behov for at præcisere bestemmelsen yderligere, hvis denne skal bringes i fuld overensstemmelse med den nuværende retspraksis. EjendomDanmark foreslår, at dette kan ske ved til tilføje "om året" efter "bruttoetageareal" i 1 pkt., således at teksten kommer til at lyde: "...kan udlejer oppebære den varslede lejeforhøjelse som en foreløbig lejeforhøjelse, der dog ikke må overstige 15 kr. pr. m² bruttoetageareal om året". Ydermere foreslår EjendomDanmark, at det præciseres, at den del af lejetilpasningen, som udlejer ikke har kunnet opkræve, mens sagen har verseret, kan efteropkræves. Dette vil bringe bestemmelsen i bedre overensstemmelse med praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at man som udlejer ikke længere via lejen kan få dækning af forgæves projektmateriale (§ 4.6, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at denne ændring er uhensigtsmæssig. Transport- og Boligministeriet oplyser i bemærkningerne til bestemmelsen, at lov om privat byfornyelse stadig er gældende, men at alle resterende sager om forgæves projektmateriale er afsluttet med aftale mellem lejerne og udlejer. EjendomDanmark har ikke mulighed for at vurdere, om dette også reelt er tilfældet, men vi skal påpege, at der er en risiko for, at visse ejendomsvirksomheder kan ligge inde med forgæves projektmateriale, hvortil udgiften efter ændringen ikke kan dækkes. Alene denne risiko taler for at opretholde muligheden for at få dækket udgifter til forgæves projektmateriale. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne mulighed opretholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at bestemmelserne i §§ 4.8-4.12 gøres ufravigelige (§ 4.12, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er nødvendigt her at inkludere § 4.12 i ufravigelighedsbestemmelsen. Jf. bemærkningerne virker det snarere som om, der menes huslejenævnets kompetencer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen præciseres yderligere.

Kapitel 5: Markedsbestemt husleje

Transport- og Boligministeriet foreslår at gennemskrive reglerne for hvilke lejemål, hvori der kan aftales fri leje (§ 5.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der overordnet er tale om en fin gennemskrivning af selve lovteksten. Henvisningen til den gamle lov i udkastets § 5.1, stk. 1, nr. 2 synes dog uhensigtsmæssig, når nu man har sat sig for at lave en oprydning i og opdatering af regelsættet.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der også ved denne bestemmelse (§ 5.1, stk. 1) er visse udfordringer med uoverensstemmelser mellem den foreslåede lovtekst, eksisterende praksis og bemærkningerne til bestemmelsen. Vi skal her fremdrage tre sådanne udfordringer: For det første er det ifølge bemærkningerne en forudsætning, at det aftales, at de almindelige bestemmelser om lejefastsættelse er fraveget. Dette fremgår dog ikke af ordlyden i bestemmelsen, og det kan derfor ikke gælde. For det andet fremgår det af bemærkningerne, at § 5.1, stk. 1, nr. 2 alene finder anvendelse på rene beboelseslejligheder. Dette er ifølge gældende praksis dog ikke korrekt. For det tredje og mere generelt foretages der i bemærkningerne en ubegrundet og uhensigtsmæssig stram fortolkning af, hvornår reglerne i § 5, stk. 1 kan finde anvendelse, idet man stiller krav om, at selve fundamentet på en bygning skal være helt nyt og ydermere fremfører, at ordningen om fri lejefastsættelse heller ikke gælder for "lejemål, som etableres ved tilbygning på en eksisterende bygning." EjendomDanmark skal på denne baggrund anbefale, at bemærkningerne tilrettes, så de bringes i overensstemmelse med både lovtekstens ordlyd og den eksisterende praksis på området og ikke mindst bestemmelsens formål om at "styrke incitamentet til at etablere nye private udlejningsboliger, herunder ved nybyggeri, omdannelse af erhvervslokaler, indretning af tagetager og nypåbygning af etager." Dette kan gøres ved i lovgivningen af præcisere, at alle nye boliger – etableret enten pr. 1. januar 1992, 1. oktober 2002 eller 1. juni 2004 jf. bestemmelserne herom – skal kunne udlejes til markedsleje.

EjendomDanmark vurderer desuden, at bestemmelsens forhold til nyopførte enkeltværelser er uhensigtsmæssig. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det præciseres i lovgivningen, at reglerne om markedsleje også skal gælde for nybyggede enkeltværelser, da det er kontraproduktivt i forhold til formålet med bestemmelsen om fri leje og det generelle ønske om flere studieboliger herunder for disse hensynene til byggeomkostninger, klima- og energiforbrug, huslejens størrelse, boligsikringsomkostningerne, sociale fællesskaber m.v., at der er forskel på lejefastsættelsesreglerne alt efter, om der er tale om en lejlighed eller et enkeltværelse. Desuden er denne sondring mellem værelser og lejligheder i forvejen utidssvarende, fordi man ikke længere i byggeloven opretholder køkkenordningen.

Kapitel 6: Betaling af leje

Transport- og Boligministeriet foreslår at præcisere, at depositum er pligtig pengedydelse i lejeforholdet (§ 6.3, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det for fuldstændighedens skyld her vil være hensigtsmæssigt at tilføje, at også forudbetalt leje er en pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Transport- og Boligministeriet bemærker, at depositum og forudbetalt leje skal reguleres i nedadgående retning, hvis lejen sættes ned (§ 6.4, stk. 1).

EjendomDanmark påpeger, at udlejer aldrig vil være forpligtet til at nedsætte til et beløb, der er lavere end det, der er aftalt i lejekontrakten.

Kapitel 7: Betaling for varme, vand, køling, og el m.v

Transport- og Boligministeriet foreslår at tilføje et krav om, at lejligheder forbeholdt uddannelsessøgende m.m. specifikt skal være "undtaget fra krav om individuel måling efter byggeloven", hvis udgifter til varme / opvarmning af vand skal kunne indeholdes i selve lejen (§ 7.1, stk. 2, nr. 2).

EjendomDanmark vurderer, at den tilføjede sætning med henvisning til byggeloven enten er overflødig og allerede indeholdt i § 7.1, stk. 2's henvisning til, at udgifter til varme / opvarmning af vand kan indeholdes i lejen "medmindre pligt til måling af forbrug følger af anden lovgivning", eller at der er tale om en ubegrundet stramning af bestemmelsen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den tilføjede passus med henvisning specifikt til byggeloven udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at fordeling af udgiften imellem lejerne sker efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere (§ 7.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at det foreslåede er i uoverensstemmelse med målerbekendtgørelsens § 8, stk. 2 og i øvrigt praksis for udfærdigelse af forbrugsregnskaber, hvorefter en andel af forbruget fordeles efter målere og en andel efter faste fordelings-tal. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så den bringes i overensstemmelse med målerbekendtgørelsen og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lave udpenslede bestemmelser for udgifter til køling (§ 7.3), hvorefter der henvises til, at selvsamme bestemmelser gælder for udgifter til koldt vand (§ 7.4, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne opdeling synes ulogisk, al den stund at der må antages at være langt flere vandregnskaber end kølingsregnskaber. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man for at give bestemmelsen en bedre og mere logisk struktur, lader den tage udgangspunkt i vandregnskaber og derefter henvise til, at selvsamme regler gælder for kølingsregnskaber.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren med 6 ugers varsel til en betalings-termin kan "forlange, at lejeren skal betale a conto-bidrag til dækning af lejerens andel i ejendommens udgifter vedrørende varme, opvarmning af vand og el samt koldt vand og køling, når udgifterne hertil ikke er indeholdt i lejen" (§ 7.7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at gas mangler i oplistningen ("varme, opvarmning af vand og el samt koldt vand og køling"). EjendomDanmark skal anbefale, at gas for fuldstændighedens skyld derfor tilføjes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "de samlede bidrag for et år for henholdsvis varme, opvarmning af vand, el samt koldt vand og køling" højst må "opkræves med den udgift, som forventes at blive pålignet for regnskabsperioden for den pågældende leverance" (§ 7.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at gas også her bør tilføjes til bestemmelsens oplistning af leverancerne ("varme, opvarmning af vand, el samt koldt vand og køling").

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udgifterne til energimærkning med "en passende forrentning" kan medtages i forbrugsregnskaberne (§ 7.8, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er uklar. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet præciserer, hvad der forstås ved "passende forrentning".

Transport- og Boligministeriet foreslår, at "uenighed om lejerens betaling for varme, køling, vand, el og gas, herunder uenighed om acontobidrag, afgøres af huslejenævnet" (§ 7.18).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i oplistningen i denne bestemmelse har overset "opvarmning af vand". EjendomDanmark skal derfor anbefale, at opvarmning af vand for fuldstændighedens skyld tilføjes til bestemmelsen.

Kapitel 10: Mangler ved boligen

Transport- og Boligministeriet foreslår at gennemskrive reglerne vedrørende fysiske mangler ved det lejede (§ 10.2).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse (§ 10.2, stk. 1) er formuleret på en sådan måde, at de kan forstås derhen, at støj fra naboejendomme og trafikomlægninger kan være mangler omfattet af bestemmelsen. Dette er ikke korrekt, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen omformuleres.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere huslejenævnets kompetencer i forbindelse med mangler (§ 10.8).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er overflødig, da den er fuldstændig enslydende med § 9.4. Der synes således at være tale om unødigt gentagelse af den samme regel. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen – af hensyn til overblikket i loven – udgår.

Kapitel 11: Varsling af iværksættelse af arbejder

Transport- og Boligministeriet foreslår at forenkle formuleringen af reglen om, hvem der har ret til at skaffe sig adgang til et lejemål, når forholdene kræver det (§ 11.1). I den nye

formulering nævnes alene udlejeren frem for – som før – ”udlejeren eller dennes stedfortræder”.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om uhensigtsmæssig forenkling, da den kan give lejer en forkert opfattelse af, hvem der kan have ret til at få adgang til et lejemål. EjendomDanmark skal derfor af hensyn til klarhed om retstilstanden anbefale, at man opretholder den oprindelige formulering med henvisning til ”udlejer eller dennes stedfortræder”.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer har pligt til at ”forelægge” en indsigelse fra en beboerrepræsentation / en defineret andel af beboerne i ejendomme uden beboerrepræsentation til et huslejenævn (§ 11.4, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at det vil være mere konsekvent at skrive, at udlejer har pligt til at ”indbringe” sagen for huslejenævnet, da der jo er tale om en pligtsmæssig indbringelse. Ydermere vil det generelt være mere teknisk konsekvent, at beboerrepræsentationen og lejerne anføres i samme rækkefølge i bestemmelserne i dette kapitel. EjendomDanmark skal anbefale, at disse to lovtekniske detaljer tilrettes.

Transport- og Boligministeriet foreslår at videreføre bestemmelserne om, at også store småhuse er omfattet af visse beløbsgrænser, der medfører bestemte lejerrettigheder (§ 11.5, stk. 1-2).

EjendomDanmark vurderer, at det i loven generelt er uhensigtsmæssigt og unødigt komplicerende at skelne mellem store og små småhuse, sådan som det også påpeges i kommentaren til § 1.6, stk. 4 ovenfor. En reel forenkling vil således være i denne specifikke bestemmelse (§ 11.5, stk. 1-2) at undtage småhuse helt.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse helt bortfalder, hvis et huslejenævn finder, at den af udlejer tilbudte erstatningsbolig (i forbindelse med renoveringsarbejder) ikke er passende (§ 11.5, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en betydelig og uberettiget skærpelse af de nugældende regler, idet man udelukker udlejer fra muligheden for at rette op i de tilfælde, hvor udlejer ikke bevidst har undladt at efterfølge reglen. Det er også værd at bemærke, at skærpelsen sker i bemærkningerne til § 11.5, stk. 3, på trods af, at konsekvenserne ved ikke at leve op til forpligtelserne om erstatningsbolig er beskrevet direkte i § 11.5, stk. 4. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses således, at denne skærpelse udgår, så bemærkningerne til § 11.5, stk. 3 kommer i bedre overensstemmelse med lovteksten i § 11.5, stk. 4.

Transport- og Boligministeriet foreslår muligvis, at undtagelsen i varslingsreglerne, som gælder, når der er tale om byfornyelsesarbejde, begrænses (§ 11.6).

EjendomDanmark vurderer, at det i dette tilfælde ikke er klart, hvad Transport- og Boligministeriet foreslår, da der er uoverensstemmelse mellem lovtekst og lovbemærkningerne til den konkrete bestemmelse. I selve lovteksten til § 11.6 bibeholder man en

henvisning til den hidtidige lejelovs § 27, stk. 4, 2. pkt. – men i bemærkningerne til selvsamme bestemmelse nævnes, at denne henvisning tages ud. EjendomDanmark skal anbefale, at Transport- og Boligministeriet retter enten lovtekst eller bemærkning i overensstemmelse med det, man ønsker at foreslå.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnenes kompetencer udvides, således at huslejenævnene træffer afgørelse efter bestemmelserne i forslagets kapitel 11 om varsling af iværksættelse af arbejder (§ 11.7).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en betydelig udvidelse af huslejenævnenes kompetencer. Huslejenævnenes kompetence udvides på mindst tre måder: For det første til for alle ejendomme at omfatte at kunne give en frist for udførelse af arbejder, der ikke udføres med den fornødne hast. For det andet til også at gælde for uregulerede kommuner. Og for det tredje således, at huslejenævnet kan fastsætte en frist efter den hidtidige lejelovs § 56 for både vedligeholdelse og forbedringer, der er påbegyndt. Dette er i EjendomDanmarks optik en betydelig udvidelse af nævnets kompetencer og klart en stramning af reglerne til ulempe for udlejer. EjendomDanmark er stor fortaler for, at huslejenævnene styrkes, men en udvidelse af nævnens kompetencer skal ske på en måde, så det skaber bedre retssikkerhed – ikke så det forskyder balancen i reguleringen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den foreslåede udvidelse af huslejenævnenes kompetencer på dette område kobles med en bestemmelse om, at anke af en fastsat frist har opsættende virkning; der kan trods alt kan være vægtige og reelle årsager til, at et arbejde ikke kan gennemføres hurtigere. Dette vil medvirke til at skabe bedre balance mellem de hensyn, der bør tages i reguleringen. En parallel regel om, at anke har opsættende virke, findes også i lovudkastets § 11.8, stk. 3, hvorfor en regel om, at anke af en fastsat frist får opsættende virkning, altså ikke vil være nogen særlig nyskabelse.

Kapitel 12: Vedligeholdelse

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere begrebet ”vedligeholdelse”, så der derved ”forstås de arbejder, som er nødvendige for at holde ejendommen og det lejede i den tilstand, som lejerer har krav på i medfør af lejeaftalen, lejeloven og almindelige retsgrundsætninger” (§ 12.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne definition kan opfattes som intetsigende og i værre fald ikke rammende for vedligeholdelsesbegrebet, som dette er defineret gennem rig retspraksis. Derudover synes det uhensigtsmæssigt at henvise til ”almindelige retsgrundsætninger”, der er et udefineret og uafgrænset begreb, hvis relevans i den konkrete kontekst synes uklar. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet omformulerer og præciserer bestemmelsen, alternativt at ministeriet lader bestemmelsen udgå.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere indvendig vedligeholdelse, så dette omfatter ”hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve” (§ 12.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt i lovteksten at kræve lakering af gulve, da dette ikke vil være den rette vedligeholdelse af fx et olieret gulv. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at "lakering af gulve" i lovteksten ændres til "behandling af gulve".

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer hvert år inden den 1. juli skal udarbejde en vedligeholdelsesplan for de kommende ti år (§ 12.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at lovteksten her er upræcis, idet dette krav kun gælder for ejendomme, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette fremgår også af bemærkningerne til bestemmelsen, men EjendomDanmark skal anbefale, at det ekspliciteres direkte i bestemmelsen selv.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at bemærkningerne til bestemmelsen går for vidt, når der deri nævnes, at 80/20-ejendomme ikke er undtaget fra kravet om udarbejdelse af en årlig vedligeholdelsesplan, hvilket de i dag ellers er. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses således, at det bliver klart, at 80/20-ejendomme er undtaget fra denne regel.

EjendomDanmark vurderer desuden, at kravet om årlig udarbejdelse af en tiårig vedligeholdelsesplan er en unødvendig administrativ byrde. Da planen jo skal være tiårig, er det yderst begrænset, hvor meget der reelt ændres fra år til år, hvorfor der ofte blot vil være tale om en administrativ øvelse, der ikke giver beboerne nogen reel værdi. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at kravet ændres, så der kun skal udarbejdes en tiårig vedligeholdelsesplan hvert andet år eller efter behov.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer mister retten til at opkræve beløb efter den hidtidige boligreguleringslovs §§ 18 og 18 b, hvis udlejer ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen i overensstemmelse med reglerne, og hvis "lejerne har indbragt sag herom for huslejenævnet" (§ 12.3, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det i denne bestemmelse er uklart, hvad der forstås med "lejerne": Er der tale om en enkelt lejer? Eller en bestemt andel af lejerne? Eller noget tredje? EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen specificeres, således at begrebet "lejerne" defineres nøjere.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene kan pålægge udlejer at udføre bestemte vedligeholdelsesarbejder inden for en bestemt frist, og at "lejen skal ned sættes med et beløb, der svarer til forringelsen af det lejedes værdi," hvis udlejer ikke overholder den fastsatte frist. I forlængelse heraf foreslås det, at "Grundejernes Investeringsfond kan træffe beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne" (§ 12.4, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er ændret sådan, at lejenedsættelsen ikke ophører, når Grundejernes Investeringsfond træffer beslutning om at udføre arbejderne på udlejerens vegne. Det er en uberettiget skærpelse af reglerne til ulempe for udlejer;

udfordringen bliver, at udlejer ikke selv er herre over udbedringen, når Grundejernes Investeringsfond tager over. Dette kan i øvrigt også være til skade for lejer, der sjældent har samme dialog med Grundejernes Investeringsfond som med udlejer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne ændring udgår.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at de nuværende regler om anke af vedligeholdelsespåbud kan være tilsvarende problematiske, da ankemuligheden ikke er reel, da arbejderne – trods anke – skal gennemføres inden for den fastlagte frist, hvorfor arbejder vil være gennemført, før ankesagen er afgjort. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der til § 12.4 tilføjes en bestemmelse om, at anke over vedligeholdelsespåbud får opsættende virkning på sagen.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne om fravigelighed for reglerne om vedligeholdelse (§ 12.5). I bemærkningerne til reglerne om fravigelighed nævner Transport- og Boligministeriet, at småhuse er undtaget herfor (§ 12.5, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det må bero på en forglemmelse, at man i bemærkningerne alene nævner småhuse og ikke også 80/20-ejendomme som undtaget fra reglerne om fravigelighed. Ifølge nuværende regler og praksis gælder undtagelsen nemlig begge. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne tilpasses, så 80/20-ejendomme også eksplicit nævnes som undtaget.

Kapitel 13: Hensættelser til vedligehold

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne for udvendige vedligeholdelseskonti (§ 13.4 og § 13.5).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet til disse bestemmelser mangler at eksplicitere, at de alene er gælder for lejemål, der er underlagt reglerne om omkostningsbestemt leje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne begrænsning i rækkevidden af § 13.4 og § 13.5 tilføjes, således at bestemmelserne bringes i overensstemmelse med eksisterende ret.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der på ejendommens vedligeholdelseskonto kan fratrækkes beløb, der er "anvendt til opfyldelsen af udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse" (§ 13.6, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er utilstrækkelig, idet også beløb anvendt til brandsikring og -opretning i overensstemmelse med nugældende ret bør kunne fratrækkes. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at brandsikring og -genopretning samt energibesparende arbejder i bestemmelsen eksplicit nævnes som ting, der kan fradragges vedligeholdelseskontoen.

Transport- og Boligministeriet foreslår at eksplicitere reglerne for sammenhæng mellem de, der i dag betegnes som en ejendoms § 18- hhv. § 18 b-konto (§ 13.7).

EjendomDanmark vurderer, at lovteksten til denne bestemmelse er utilstrækkelig, idet der i bemærkningerne til § 13.7, stk. 4 nævnes, at en positiv saldo på § 18-kontoen

modregnes i en negativ saldo på § 18b-kontoen. Dette fremgår dog ikke noget sted i selve lovteksten. EjendomDanmark skal således anbefale, at dette forhold nævnes i selve bestemmelsen, så der kommer bedre overensstemmelse mellem lovtekst og lov-bemærkning også på dette punkt.

Kapitel 14: Udlejerens forbedringer

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere forbedringer som ”foranstaltninger eller installationer, der forøger det lejedes værdi” (§ 14.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne definition er en indskrænkning af forbedringsbegrebet, som dette anvendes i praksis i dag. Nødvendige ændringer på ejendom eller ændringer påbudt ved offentlig forskrift eller lov kan fx efter praksis være grundlag for lejetilpasninger, som ikke nødvendigvis rummes af definitionen. Den formulerede definition rummer altså ikke forbedringsbegrebet som dette bedrives i dag. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen bringes i bedre overensstemmelse med gældende praksis, eller at bestemmelsen alternativt udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at tydeliggøre reglerne om lejeforhøjelser, herunder i bemærkningerne til lovteksten (§ 14.3, stk. 2) at fastslå, at tilskud som udlejer kunne have fået fra det offentlige skal fratrækkes en eventuel lejeforhøjelse.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse er en anelse for konsekvente. For det første skal det bemærkes, at udlejer ikke skal fratrække et tilskud, der ikke faktisk er modtaget, og for det andet skal det bemærkes, at reglen om at fratrække offentlige tilskud i beregningen af en lejetilpasning efter gældende ret og praksis ikke uden undtagelse gælder for alle offentlige tilskud. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen slækkes, så den stemmer bedre overens med gældende regler og praksis.

EjendomDanmark vurderer yderligere, at netop samspillet mellem tilskud fra det offentlige og beregning af lejeforhøjelser er af en sådan karakter og af en sådan administrativ byrde, at det i sig selv fungerer som en hæmsko på fx politisk efterspurgt klima- og miljøforbedringer af ejendomme. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at man i beregningen af en lejeforhøjelse som følge af grønne forbedringer af ejendomme i almindelighed får bedre muligheder for at undlade at inddrage eventuelt offentligt tilskud til selv samme grønne forbedring.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejere får mulighed for at forlange, at lejere over en periode på ti år skal godtgøre for ejendommens udgifter til omlægning til et kollektivt varmforsyningsanlæg (§ 14.4, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i denne sammenhæng har undladt at medtage den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 med henvisning til, at definitionen af forbedringer i udkastets § 14.2, stk. 1 omfatter forbedringer i form af omlægninger til kollektiv varmforsyning. I bemærkningerne til § 14.2, stk. 1 er denne type forbedring dog ikke nævnt.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at definitionen i § 14.2, stk. 1 præciseres, eller at bestemmelsen i den nuværende lejelovs § 58, stk. 7 videreføres.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at en lejeforhøjelse opretholdes, mens en sag herom behandles i huslejenævnet, men at huslejenævnet samtidig kan bestemme, at "udlejer kun kan oppebære et mindre beløb, indtil nævnet har truffet sin afgørelse" (§ 14.5, stk. 7).

EjendomDanmark vurderer, at den sidste del af bestemmelsen om, at huslejenævnet kan nedsætte den leje, der kan oppebæres, mens sagen i nævnet pågår, er formuleret således, at den også kommer til at gælde for ejendomme i uregulerede kommuner samt småhuse og 80/20-ejendomme. Dette er ikke tilfældet i dag, og ifølge bemærkningerne gælder bestemmelsen da også alene for lejemål, der er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at dette også skrives direkte ind i lovteksten, så der kommer bedre overensstemmelse mellem bemærkning og lovtekst og eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå mulighederne for et huslejenævn at "træffe afgørelse om størrelsen af den leje, der lovligt vil kunne opkræves" i forbindelse med forbedringsarbejder og lignende (§ 14.7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er ændret, således at den nugældende lejelovs § 59a, stk. 3, stk. 5 og stk. 6 er gledet ud uden begrundelse herfor. EjendomDanmark stiller sig uforstående heroverfor og skal derfor anbefale, at nævnte bestemmelser indføres i udkastet til den nye lejelov.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejer, når denne søger om forhåndsgodkendelse af en lejeforhøjelse, skal "fremsende projektmateriale indeholdende arbejdernes art, en angivelse af lejen eller lejeforhøjelsens forventede størrelse samt de anslåede udgifter ved arbejdernes gennemførelse til huslejenævnet samt de lejere, der berøres af forbedringsarbejdet" (§ 14.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en ubegrundet udvidelse af orienteringskravet i bestemmelsen. Det er i øvrigt uklart, hvorfor der i bestemmelsen introduceres en valgmulighed mellem at sende oplysninger om lejeforhøjelsen eller lejen. Under de nuværende regler er det ikke et krav at sende information om lejen. Derudover er bestemmelsen, som den er formuleret nu – med et krav om at sende information om lejen til alle lejere som en valgmulighed – temmelig betænkelig set fra et persondatasikkerhedsperspektiv. Det er EjendomDanmarks vurdering, at der ikke efter gældende persondataregler er tilstrækkelig hjemmel i den foreslåede bestemmelse til at udlejer vil kunne sende oplysninger om alle lejerens leje til alle lejere i den berørte ejendom. Ydermere er formuleringen "en angivelse af lejen" uklar. EjendomDanmark skal derfor samlet set anbefale, at ændringen udgår, og at man forholder sig til de nugældende regler.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastsætte nogle frister for, hvornår huslejenævnet skal træffe afgørelse om en ansøgning om en forhåndsgodkendelse af en

lejetilpasning (§ 14.7, stk. 4). I bemærkningerne til denne bestemmelse kan lejerne, når denne har en individuel og væsentlig interesse i sagen, anke en sag om forhåndsgodkendelse.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne om lejers mulighed for at anke en forhåndsgodkendelse er en ubegrundet nyskabelse, der ikke kan finde støtte i eksisterende regler eller praksis, idet lejer ikke er part i en sag om forhåndsgodkendelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så de stemmer overens med eksisterende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene kun kan "ændre den ved forhåndsgodkendelsen fastsatte leje, hvis der er tale om ændrede forhold" (§ 14.7, stk. 5). I bemærkningerne til denne bestemmelse suppleres dette, og det noteres, at bestemmelsen omvendt ikke udelukker "at nævnet fastholder eller nedsætter den godkendte leje, hvis det viser sig, at værdien af det lejede efter ombygningen er den samme eller lavere end forudsat ved forhåndsgodkendelsen".

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til bestemmelsen uden grundlag og i betydelig grad udvider og skærper selve bestemmelsen og på uhensigtsmæssig vis forrykker balancen i reguleringen. Efter nugældende lov og praksis kan nævnet kun ændre deres afgørelse ved ændrede faktuelle forhold. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ændringen, der alene findes i lovbemærkningerne og ikke i selve lovteksten udgår. I modsat fald gøres huslejenævnets forhåndsgodkendelse reelt illusorisk.

Transport- og Boligministeriet foreslår en strafbestemmelse for den, der gennemfører forbedringer i en ejendom omfattet af reglerne om (omkostningsbestemt leje) i strid med reglerne "eller med kendskab til det lovstridige forhold finansierer sådanne forbedringer" (§ 14.10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at strafbestemmelsens anvendelsesområde reelt udvides, da den gælder flere bestemmelser i den foreslåede lov, end den gør i det oprindelige lovgrundlag, hvor den alene gælder for boligreguleringslovens kapitel IV. Da der i forvejen er tale om en uforholdsmæssig strafbestemmelse, skal EjendomDanmark på det kraftigste anbefale, at strafbestemmelsens anvendelsesområde indskrænkes, så den stemmer overens med gældende ret og praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne vedrørende udlejers forbedringer i udkastets kapitel 14 med enkelte undtagelser ikke kan fraviges til skade for lejer (§ 14.11).

EjendomDanmark vurderer, at denne ufravigelighedsbestemmelse unødigt og ubegrundet indskræpes og strammes i forhold til gældende regler og praksis. Reglerne i den nuværende lejelovs kapitel X er således ikke eksplicit ufravigelige, og det er ved dom flere gange (se fx GD 1984/10 V, GD 1988/21 H og GD 1997/38 Ø) slået fast, at udlejer og lejer kan indgå aftale om forbedringstillæg uden hjemmel i en specifik bestemmelse. Der er i dag således mulighed for, at lejer og udlejer kan indgå aftale, hvor reglerne om

beregning og varsling ikke gælder, hvis begge parter ønsker det. Det synes uhensigtsmæssigt for begge parter at fjerne denne mulighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ufravigelighedsbestemmelsen i § 14.11 fjernes eller modificeres, så nuværende retsstilling opretholdes. Vi skal i denne sammenhæng påpege, at det samme gør sig gældende i udkastets § 15.3.

EjendomDanmark vurderer generelt om udkastets kapitel 14, at de nugældende regler i lejelovens § 58 a ikke synes videreført i forslaget. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet enten tilretter bestemmelsen og bemærkningerne, så disse bringes i overensstemmelse med de gældende regler, eller at ministeriet eksplicit begrundes ændringen.

EjendomDanmark vurderer desuden generelt om udkastets kapitel 14, at den nuværende boligreguleringslovs § 29 heller ikke findes videreført i lovudkastet. Dette medfører en ubegrundet indskrænkning i udlejers muligheder for at beregne lejetilpasninger i forbindelse med forbedringer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovforslaget tilpasses, så det bedre afspejler de nuværende regler på dette område.

Kapitel 15: Aftalte forbedringer

Transport- og Boligministeriet foreslår en ufravigelighedsbestemmelse vedrørende reglerne om aftalte forbedringer.

EjendomDanmark vurderer, som nævnt ovenfor i kommentaren til § 14.11, at den foreslåede bestemmelse er en ubegrundet og unødigt indskrænkning af den eksisterende ret og praksis. EjendomDanmark skal derfor også her anbefale, at bestemmelsen tilpasses, så den nuværende retstilstand opretholdes.

Kapitel 16: Lejerens ret til at foretage installationer i og forbedringer af det lejede

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå huslejenævnets kompetencer i forbindelse med lejerens ret til at foretage forbedringer af lejemål (§ 16.7) og huslejenævnets muligheder for at pålægge udlejer at gennemføre bestemte arbejder (§ 16.7, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at der til denne bestemmelse er behov for en bestemmelse om, at anke over husleje har opsættende virkning. I modsat fald giver ankemuligheden ikke den nødvendige retssikkerhed for udlejer. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at en sådan bestemmelse indføres som supplement til de foreslåede regler.

Kapitel 17: Lejerens brug af det lejede

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejerens "er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af lejerens selv, lejerens husstand eller andre, som lejerens har givet adgang til det lejede" (§ 17.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning, der angiver fortolkningen af begrebet "uforsvarlig", potentielt kan læses som en ubegrundet stramning af reglerne, idet man henviser til, at lejerens handling skal være culpøs, forsætlig eller uagtsomt. EjendomDanmark skal anbefale, at denne bemærkning udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet med sine bemærkninger om, at der ved udskiftning af noget gammelt til noget nyt pga. lejers forhold skal ske fradrag for den øgede værdi, er problematiske, og at ministeriet i sine bemærkninger her lægger en fortolkning til grund, som ikke er afklaret i praksis. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at almindelige retsprincipper tilsiger, at udlejer ikke bør bære omkostninger, der skyldes lejers forhold. Derfor bør lejer også dække omkostningerne til en udbedring, der nødvendiggør en fuldstændig udskiftning herunder til en ny udgave, hvis denne udbedring skyldes lejers forhold. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilrettes, så den afspejler dette forhold.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i kapitel 17 gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 17.4).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet her foretager en ubegrundet stramning af reglerne. I bemærkningerne til bestemmelsen forudsætter ministeriet, at reglerne allerede i dag er ufravigelige. EjendomDanmark deler ikke den opfattelse, idet praksis i dag er anderledes, og da systemet i den nuværende lejelov er, at ufravigelige bestemmelser eksplicit er angivet i loven. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen og bemærkningerne hertil bringes i bedre overensstemmelse med gældende ret og praksis.

Kapitel 18: God skik og brug i ejendommen

Transport- og Boligministeriet foreslår, at reglerne i kapitel 18 gøres ufravigelige til skade for lejer (§ 18.4).

EjendomDanmark vurderer, at det i den eksisterende lovgivning ikke fremgår, at reglerne er ufravigelige, hvorfor der potentielt er tale om en opstramning af reglerne. EjendomDanmark skal i den forbindelse anbefale, at det afklares, om denne opstramning har betydning for udlejers mulighed for at påberåbe sig bestemmelserne i husordenen, når overtrædelse af disse er til gene for de andre beboere.

Kapitel 19: Brugsrettens overgang til andre

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå lejerens ret til at fremleje en beboelseslejlighed i op til to år, "når lejerens fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign." (§ 19.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet går for vidt, når man i bemærkningerne til denne bestemmelse foreslår, at udlejer ikke kan kræve dokumentation for, at lejer har ret til at fremleje. Det naturlige udgangspunkt må være, at udlejer har ret til at undersøge, om lejer har det fornødne grundlag for fremlejeretten. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen tilpasses i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række situationer, hvor udlejer kan modsætte sig fremlejeforholdet (§ 19.2, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i denne bestemmelse har udeladt at nævne, at det udvidede ejendomsbegreb ikke gælder her. EjendomDanmark skal anbefale, at dette kommer til at fremgå direkte af lovteksten.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejerens "er erstatningsansvarlig for skade, som ved uforsvarlig adfærd forvoldes af personer", der efter reglerne benytter sig af det lejede.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet også i bemærkningerne til denne bestemmelse indlægger en fortolkning, der reelt og ubegrundet medfører en opstramning af de nuværende regler. I bemærkningerne fremgår det således, at lejeren, når denne fremlejer, ikke hæfter for hændelige skader, hvilket efter gældende ret og praksis ikke er korrekt. Sker der hændelige skader på dele af det lejede, som hører under lejers vedligeholdelsespligt, kan lejer ikke frasi sig pligten til at udbedre blot ved at fremleje. EjendomDanmark skal anbefale, at dette forhold bliver afspejlet i bemærkningerne til bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at såfremt der er tale om et lejemål, som udlejeren agter at forbedre i forbindelse med et bytte mellem den hidtidige lejer og en ny lejer, skal udlejeren "straks" skal meddele lejere herom og efterfølgende indhente huslejenævnets forhåndsgodkendelse af forbedringsprojektet og "straks" give lejeren kopi heraf, når den foreligger (§ 19.5, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen fortolker begrebet "straks" meget snævert, idet man i bemærkningerne definerer dette som en til to dage, hvilket både er en urimelig kort frist og desuden hverken fremgår af den gældende eller den foreslåede lovtekst eller af gældende praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der er udfordringer med ministeriets bemærkninger om det såkaldte 5(4)-brev med orientering af beboerrepræsentanter / andre lejere i forbindelse med gennemgribende forbedringer. Det er EjendomDanmarks opfattelse, at et sådant brev ikke skal sendes, når lejligheder bliver moderniseret som led i et bytte. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningerne tilpasses i overensstemmelse hermed.

Kapitel 20: Opsigelse

Transport- og Boligministeriet foreslår visse regler for, hvornår udlejer kan opsig et lejerforhold, herunder at udlejer kan opsig lejerforholdet, når der er tale om en beboelseslejlighed "i et hus, hvori der på tidspunktet for aftalens indgåelse kun findes to beboelseslejligheder, hvoraf ejeren bebor den ene. Reglen gælder, selv om ejeren anvender et eller flere lokaler i huset til andet end beboelse, og selv om der i ejendommen er udlejet et eller flere enkeltværelser til beboelse" (§ 20.2, nr. 2). Det fremgår i den forbindelse af bemærkningerne, at der ikke kan være tale om et tofamilieshus, hvis der samtidig sker udlejning til erhverv fra ejendommen

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til bestemmelsen synes ubegrundet og uden hold i praksis på området. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række situationer, hvor udlejer kan opsigse lejeforhold, selvom der ikke er tale om lejemål omtalt i § 20.2 (§ 20.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at den første sætning i bemærkningerne til § 20.3, stk. 1, nr. 1 synes at være et fejlskrift. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at den bliver rettet.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række begrænsninger i udlejers ret til at opsigse lejemål. Ministeriet bemærker herunder, at udlejer – hvis opsigelsen sker, så udlejer selv kan benytte lejemålet – skal have til hensigt at bebo lejemålet i samme omfang som lejerens (bemærkning til § 20.4, nr. 1).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen udgør en ubegrundet indskrænkning af udlejerens råderet over sin ejendom. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at et lejemål fortsætter uden tidsbegrænsning, hvis en lejer "med udlejerens vidende [benytter] det lejede i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, uden at udlejer har opfordret lejerens til at flytte" (§ 20.5, stk. 2). Ministeriet skriver i den forbindelse i bemærkningerne, at eventuelle "forhandlinger om en fornyelse af lejekontrakten bør søges afsluttet inden lejeperioden udløber. Er forhandlingerne ikke afsluttet ved lejeperiodens udløb, bør udlejer og lejer indgå en skriftlig aftale om, at fristen i bestemmelsens stk. 2, suspenderes i et nærmere aftalt tidsrum, mens forhandlinger pågår."

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning til bestemmelsen er uhensigtsmæssig, og at fortolkningen af disse situationer må afhænge af det konkrete forløb og være op til domstolene at træffe afgørelse om. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår, og at ekspliciteres, at en igangværende forhandling ikke kan være udtryk for manglende reklamation over lejers fortsatte tilstedeværelse i lejemålet.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række formkrav til udlejers opsigelse (§ 20.8, stk. 1), og i bemærkningerne til denne bestemmelse slår ministeriet fast, at aftalt uopsigelighed skal respekteres.

EjendomDanmark vurderer, at der her er tale om en udvidelse af bestemmelsen, idet udlejers hjemler til opsigelse gælder uanset aftalt uopsigelighed. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen antyder, at det kan være en gyldighedsbetingelse, at det fremgår af en opsigelse hvilken paragraf, opsigelsen sker efter. Dette krav fremgår dog ingen steder, hvorfor det ikke kan være en gyldighedsbetingelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Kapitel 21: Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastslå en række situationer, hvor udlejerens har ret til at hæve lejeaftalen (§ 21.1, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsens nr. 1 om manglende betaling anlægger en udvidet fortolkning, der ikke er underbygget af praksis. Ministeriet mener således, at ophævelse ikke kan ske ved betalingsmisligholdelse som følge af forsinkelse med betalingen, når dette skyldes forskellige forhold hos lejer fx undskyldelige fejl, lejerens personlige forhold mv. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår, da den ikke er underbygget af praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen nr. 3 er upræcis, når det nævnes, at ophævelse pga. adgangs nægtelse kun kan ske, hvis de i bestemmelserne angivne krav til varslingsfrist er iagttaget. Kravet til fristen for varslingsfrist i den nuværende lejelovs § 55 gælder kun, når der skal laves arbejder i det lejede. Der vil således være situationer, hvor der ikke i loven er krav til varslinger, jf. nuværende lejelovs § 54. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet præciserer bestemmelsen i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen nr. 4 er upræcis, når det nævnes, at formålet med bestemmelsen er, at lejligheder ikke skal stå ubenyttede hen. Bestemmelsen gælder ikke kun i tilfælde, hvor lejligheden står ubenyttet hen, men omfatter også andre situationer – fx hvis lejerens er fraflyttet i utide uden aftale med udlejerens, men samtidig foretager en ulovlig fremleje. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres.

EjendomDanmark vurderer også, at bemærkningen til bestemmelsen nr. 7 om, at der skal foreligge en påmindelse inden ophævelse i husordenssager, er upræcis, da dette afhænger af overtrædelsens karakter. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse hermed.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at det i den nuværende regulering af udlejerens ret til at hæve en lejeaftale anvendte ord "hverdag" erstattes af ordet "dag" (§ 21.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Transport- og Boligministeriet i udkastet til denne bestemmelse ikke har foretaget en konsekvent og entydig omskrivning, idet der i bestemmelsen både henvises til "hverdag" og til "dag" samt angives specifikke ugedage. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen skrives om, således at begrebsapparatet til tidsangivelser anvendes konsekvent og entydigt, da det i modsat fald vil være en kilde til unødigt uenighed og fortolkningsforskellighed.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet i sine bemærkninger til bestemmelsen går for vidt, når det antydes, at der er formkrav til en ophævelse, der relaterer sig til betalingsmisligholdelsessager. Dette er ikke korrekt og fremgår ikke af loven. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen præciseres i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer desuden, at det ikke er nødvendigt med et krav om, at der i en påkravsskrivelse udelukkende kan medtages beløb, der er pligtige pengeydelse, såsom det fremgår af ministeriets bemærkninger til bestemmelsen. EjendomDanmark ser ikke noget problem, i at der af samme skrivelse fremgår ikkepligtige pengeydelse, så længe det klart fremgår af påkravsskrivelsen hvilke beløb, der er pligtige pengeydelse, og som lejeren skal betale for at undgå ophævelse. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår, da den er uhensigtsmæssig og i øvrigt ikke fremgår af lovteksten.

EjendomDanmark vurderer også, at ministeriet ubegrundet bemærker, at gebyr ikke kan være højere end det i loven fastsatte. EjendomDanmark skal henlede opmærksomheden på gamle typeformularer, hvorefter man kunne opgøre påkravsgebyret efter et fast gebyr kombineret med et variabelt gebyr. Disse formularer er fortsat gældende, og EjendomDanmark skal anbefale, at dette afspejles i lovens bemærkninger.

EjendomDanmark vurderer derudover, at ministeriets bemærkninger om undskyldelige forhold generelt er udvidende og i bedste fald uunderbyggede i praksis, herunder fx ministeriets bemærkninger til, hvornår påkravsfristen udløber, kontra hvornår lejeren modtager ophævelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at disse bemærkninger generelt bør tilpasses, så de er i bedre overensstemmelse med praksis på området.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejeren straks skal fraflytte et lejemål, når udlejer ophæver en lejeaftale, og at lejeren i den forbindelse skal "betale leje m.v. for tiden, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel. Lejeren skal endvidere erstatte udlejer ethvert tab, derunder omkostningerne ved lejerens udsættelse af det lejede" (§ 21.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i sine bemærkninger til denne bestemmelse anlægger en ubegrundet fortolkning, når det fremgår, at opsigelsesvarslet beregnes fra lejeaftalens ophævelse, selvom lejeren først fraflytter senere. Dette strider i øvrigt også mod praksis på området. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilpasses, så den kommer i bedre overensstemmelsen med gældende ret og praksis.

Kapitel 22: Lejerens fraflytning

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejer ved fraflytning skal overlevere det lejede "i samme stand som ved overleveringen med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt, samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre" (§ 22.2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse om, at der ved udskiftning af noget gammelt til noget nyt pga. lejerens forhold skal ske fradrag for den øgede værdi, er problematiske på samme måde som ministeriets bemærkninger til § 17.1, stk. 2. Ministeriet lægger i begge tilfælde en fortolkning til grund, som ikke er afklaret i praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen tilrettes, jf. vores kommentar til § 17.1, stk. 2 ovenfor.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere begrænsningerne for, hvornår en udlejer efter lejers fraflytning kan gøre krav gældende over for lejer (§ 22.2, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet i bemærkningerne til denne bestemmelse ubegrundet går videre end bestemmelsen selv. Dette sker, når ministeriet i bemærkningen lister en række forhold, som udlejer skal påse for at fremskaffe lejers adresse, når lejeren ikke udleverer sin adresse efter § 22.1, stk. 2. Disse krav til udlejers forholdene til lejers manglende efterlevelse af § 22.1, stk. 2 fremgår imidlertid ikke af loven. Udgangspunktet må imidlertid være, at lejer har pligt til at oplyse sin adresse, og at risikoen ved manglende efterlevelse af denne pligt ikke kan flyttes over på udlejer. Bestemmelserne om udlejers håndtering af sagen fremgår desuden ej heller af selve lovteksten, hvorfor udlejer næppe kan anses som bundet heraf i forhold til at bibeholde retten til at overskride de i kapitlet fastsatte frister. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastsætte en række frister for indkaldelse til fraflytningssyn m.m. (§ 22.2, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse er upræcis. Fortolkningen af reglerne i praksis i dag er, at såfremt lejeren har haft mulighed for at varetage sine interesse eksempelvis ved deltagelse på fraflytningssynet, har det ikke ugyldighedsvirkning, at fristerne for indkaldelse mv. i bestemmelsen ikke er overholdt. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkninger tilpasses i forhold til denne praksis.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der ved lejers fraflytning skal udarbejdes en fraflytningsrapport, der "skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 2 uger efter synet, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten" (§ 22.2, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen af denne bestemmelse potentielt ved fortolkning af ordlyden reducerer mulighederne for at udlevere fraflytningsrapporter digitalt, hvilket ellers vil være til fordel for både udlejer og lejer, der begge får nemmere ved at håndtere dokumentet samt at dokumentere indhold, udleveringstidspunkt m.m. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så det bliver gjort klart, at fraflytningsrapporten kan udleveres enten fysisk eller digitalt.

Kapitel 23: Beboerrepræsentation

Transport- og Boligministeriet foreslår, at udlejeren, hvis der er tvivl herom, kan henvende sig til lejerne for at få oplyst, om der er beboerrepræsentation i en ejendom eller ej (§ 23.2, stk. 5).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til denne bestemmelse ubegrundet indfører krav, der ikke findes i bestemmelsen selv, når det i bemærkningerne nævnes, at der er minimumskrav til udlejers henvendelse til lejerne. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Kapitel 24: Tilbudspligt

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere hvilke ejendomme, der er omfattet af reglerne om tilbudspligt (§ 24.1, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkninger til denne bestemmelse synes inkonsekvente og ikke i overensstemmelse med hverken lovteksten eller nuværende praksis. Transport- og Boligministeriets bemærkning bærer således præg af et ønske om at udvide tilbudspligten mest muligt, hvilket ellers er et politisk spørgsmål og i strid med højesteretspraksis, hvorefter reglerne skal fortolkes indskrænkende, da der er tale om en indskrænkning af den private ejendomsret. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningerne udgår eller som minimum omformuleres, så de afspejler nuværende praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at ministeriet udvider bestemmelsen, når det i bemærkningen hertil foreslås, at en faktisk anvendelse i strid med lejekontrakten kan tillægges vægt i forbindelse med afgørelse af, om der er tilbudspligt. Dette synes irrelevant, at det på den måde skulle være i lejers magt at afgøre om ejendommen er tilbudspligtig eller ej. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere tilbudspligtens forhold til andre købsrettigheder m.m. (§ 24.2) og bemærker i den forbindelse, at den nuværende lejelovs § 101, stk. 2 er overflødig, hvorfor den er udgået af lovforslaget.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets fortolkning – og konsekvensen i form af at fjerne den nuværende § 101, stk. 2 – er uhensigtsmæssigt. Den foreslåede bestemmelse forsøger at imødekomme evt. tvivl om, hvorvidt en opdeling af en ejendom efter lovens ikrafttræden bringer ejendommen ud af tilbudspligtsreglerne. EjendomDanmark finder, at der er en risiko for, at forståelsen af reglerne på et senere tidspunkt vil kunne falde anderledes ud end ministeriets fortolkning, og vi anbefaler derfor, at bestemmelsen bibeholdes.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at der indføres tilbudspligt, når en ejendom skifter hænder som følge af bestemmelsen, om, at tilbudspligten "gælder, når ejendommen eller en del heraf overdrages ved salg, gave, fusion, spaltning eller mageskifte. Tilbudspligten gælder endvidere ved overdragelse af aktier og anparter i aktie- og anpartsselskaber, som ejer ejendomme, når erhververen herved opnår majoritet af stemmer i selskabet" (§ 24.3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at dette – i modsætning til det, der oplyses i bemærkningerne til bestemmelsen – reelt er en udvidelse af tilbudspligtsreglernes anvendelse. Spaltning nævnes ikke i den nuværende lov, og da reglerne om tilbudspligt skal fortolkes indskrænkende, er en indførelse af begrebet i bestemmelsen en udvidelse af bestemmelsens anvendelsesområdet – herunder alene fordi, det er uafklaret i praksis, om spaltning er omfattet i dag. Denne udvidelse synes ubegrundet, og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen tilpasses, så den bringes i bedre overensstemmelse med de gældende regler om tilbudspligt.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningen om, at reglerne om tilbudspligts gælder, uanset hvor lille en del af ejendommen, der overdrages, ligeledes er en ubegrundet kvalificering af bestemmelsen. Bemærkningerne undlader at gøre opmærksom på, at uanset hvad vedrører tilbudspligten alene den del af ejendommen, som sælges. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriets bemærkninger om skattefri virksomhedsomdannelse ikke er afklaret i praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at disse bemærkninger udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at definere en række situationer, hvor tilbudspligten ikke er gældende, herunder at tilbudspligten ikke gælder "når erhververen er en hidtidig medejer" (§ 24.3, stk. 2, nr. 3).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkning om, at undtagelsen ikke gælder ved overdragelse af aktier eller anpartar i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme, hverken fremgår af lovteksten eller af nuværende praksis. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at fastlægge regler for, hvordan tilbudspligten kan opfyldes (§ 24.4, stk. 1). Ministeriet nævner i bemærkningerne hertil, at ejendomme, der sælges sammen skal tilbydes lejerne hver for sig.

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er ubegrundet og i øvrigt ikke i overensstemmelse med praksis i dag. Lejerne skal tilbydes ejendommen på de vilkår, som denne kan afhændes til anden side. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bemærkningen om, at lejernes frist for at gøre brug af tilbudspligten løber fra det tidspunkt hvor "lejerne har modtaget samtlige relevante oplysninger til brug for deres overvejelse om eventuelt at købe ejendommen" er upræcis. Det kan næppe være lejernes subjektive vurdering af hvilke dokumenter, der er relevante, der er afgørende for opfyldelsen af tilbudspligten. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriets i bemærkningerne angivne liste over relevante oplysninger synes at mangle begrundelse, hvorfor den ikke nødvendigvis kan lægges til grund for fortolkningen af reglen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne bemærkning udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår, at et tilbud til lejerne i forbindelse med et påtænkt salg af en ejendom skal "ledsages af dokumentation for, at ejeren ved salget kan opnå de tilbudte vilkår" (§ 24.4, stk. 2). Dette afgøres efter bestemmelsen ved syn og skøn. I bemærkningerne til denne bestemmelse pålægges udlejer udgiften til dette syn og skøn.

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er udtryk for en ubegrundet udvidelse af udlejers forpligtelser – og endda en omkostningsdrivende forpligtelse. Bemærkningen savner dog grundlag i selve lovbestemmelsen og er desuden ikke afklaret i praksis, hvorfor EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Transport- og Boligministeriet foreslår at ejendommen kan videreoverdrages til andre ved salg, hvis lejerne ikke accepterer ejers tilbud (§ 24.4, stk. 6). Det er en forudsætning, at salget sker på de tilbudte vilkår. Ministeriet har i bemærkningerne til bestemmelsen anført nogle eksempler på, hvornår der er tale om ændrede vilkår.

EjendomDanmark vurderer, at disse forhold ikke er afklaret i praksis, og at det må være op til domstolene at afgøre eventuelle tvivlstilfælde. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

EjendomDanmark vurderer generelt, at Transport- og Boligministeriet generelt i bemærkningerne til lovudkastets kapitel 24 giver udtryk for bestemt litteraturs fortolkninger af reglerne, som ellers ikke ses afklaret ved den sparsomme praksis på området. Ministeriets bemærkninger anlægger en udvidet fortolkning i strid med Højesterets praksis om, at reglerne naturligvis skal fortolkes indskrænkende, idet der er tale om et indgreb i den private ejendomsret. EjendomDanmark skal derfor i almindelighed anbefale, at Transport- og Boligministeriet i lyset af vore ovenstående kommentarer omskriver bemærkningerne til lovudkastets kapitel 24.

Kapitel 26: Ikrafttræden m.v.

Transport- og Boligministeriet foreslår at opliste en række love og bestemmelser, der fortsat skal finde anvendelse efter vedtagelsen af udkastet som lov (§ 26.1, stk. 4).

EjendomDanmark vurderer, at der her er en uoverensstemmelse mellem lovtekst og bemærkninger, idet lovtekstens henvisning til ”§ 4, stk. 2, i lov nr. 643 af 8. juni 2016 (ÆL til LL)” ikke fremgår af bemærkningerne til udkastets § 26.1, stk. 4. Det er således uklart, hvad der foreslås. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovtekst og bemærkninger her bringes i bedre overensstemmelse med hverandre.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Transport- og Boligministeriet har ikke i høringsmaterialet angivet resultater af eventuelle konsekvensanalyser. EjendomDanmark har ad egen drift opsøgt en sådan og har fra Transport- og Boligministeriet den 15. september – tre dage før høringsfristen – fået tilsendt Erhvervsstyrelsens vurdering af de administrative omkostninger forbundet med forslaget.

EjendomDanmark skal generelt påpege, at manglende konsekvensanalyse kan risikere at medføre et mangelfuldt beslutningsgrundlag. Selvom EjendomDanmark sætter stor pris på ministeriets åbenhed og velvilje til at sende konsekvensvurderingen, da den lå klar, er det stadig utilfredsstillende, at vurderingen af lovens konsekvenser alene tilvejebringes efter anmodning herom og desuden først gøres tilgængelig tre dage før høringsfristen. Dette peger på, at Transport- og Boligministeriet har sendt udkastet i

høring, før dette var tilstrækkelig gennemarbejdet. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at Transport- og Boligministeriet prioriterer at tilvejebringe et tilstrækkelig oplyst beslutningsgrundlag frem for at prioritere en hastig fremsættelse af forslaget for Folketinget.

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

Med venlig hilsen



Jannick Nytoft

Adm. direktør