



ANALYSE - SAMFUND, ØKONOMI OG EJENDOMME

Næsten 70 domme om året: Regelkompleksitet skaber strid og behov for afklaring

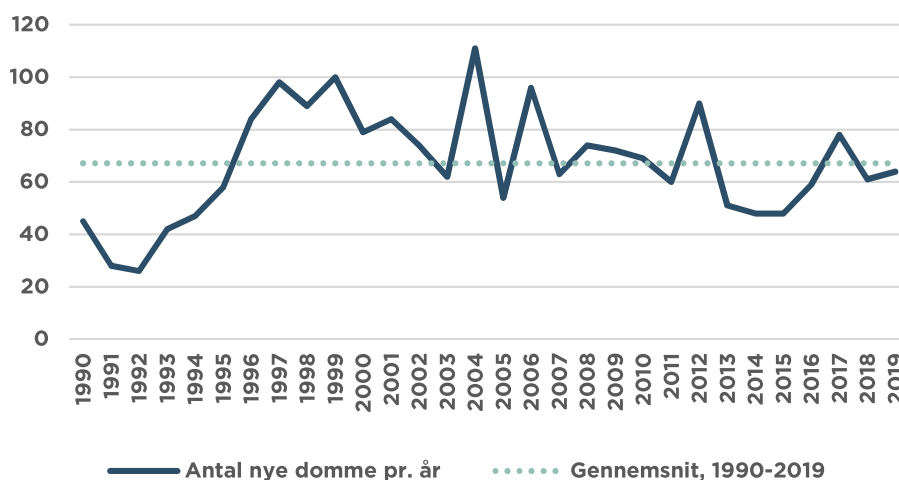
Resumé

Ejendomsbranchen er en tæt reguleret branche, og de mange regler skaber en betydelig kompleksitet for både lejere og ejere af ejendomme i Danmark. Derfor opstår et behov for at afklare, hvordan de mange regler skal anvendes i dagligdagen.

Dette behov er stort; så stort, at ejendomsvirksomheder, der beskæftiger sig med udlejning af private boliger, hvert år skal tage bestik af ca. 70 nye domme – en ny dom ca. hver femte eller sjette dag. Og det er alene de domme, der skyldes reglerne for huslejen i private lejeboliger, og som samtidig har bred relevans for branchen.

Særligt to kategorier af regler er genstand for domme: Reglerne for opsigelse og reglerne for forbedringer af lejemål. Her er der tale om regelsæt, der kan opleves som uklare, og som regulerer forhold med mange følelser og interesser involveret.

Antal nye domme med bred relevans for hele ejendomsbranchen fordelt på år, 1990-2019



Kilde: Grundejernes Domssamling og egne beregninger.

Note: Figuren viser alene domme med udgangspunkt i lejeloven hhv. boligreguleringsloven. Der er ikke skelnet mellem om den enkelte dom/sag er initieret eller falder ud til fordel for lejer hhv. udlejer.

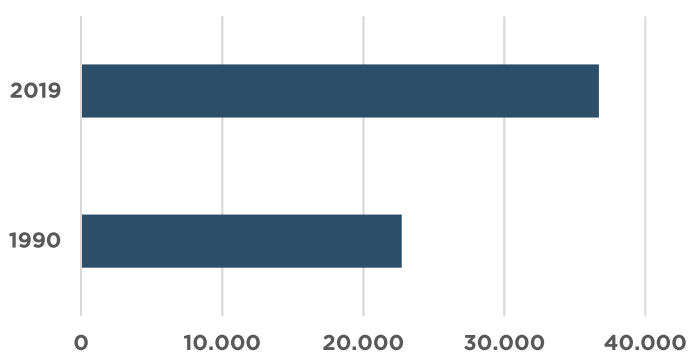


Retspraksis er en vigtig kilde til regulering i ejendomsbranchen

Reguleringen af huslejeforholdene i Danmark er tæt. Faktisk så tæt, at alene de to love, der regulerer huslejen i private lejeboliger – lejeloven og boligreguleringsloven – tilsammen fylder over 36.000 ord. Det er en stigning på mere end 60 procent på bare 30 år.

Udlejere af private lejeboliger er underlagt en kompleks regulering, der er steget meget de seneste årtier

Antal ord i de to huslejereguleringslove, 1990 hhv. 2019



Kilde: www.retsinformation.dk og egne beregninger.
Note: Figuren viser antal ord i lejeloven og boligreguleringsloven.

Denne kompleksitet betyder, at det kan være svært at overskue regelmængden, og så opstår der løbende uenigheder om, hvordan reglerne skal forstås og anvendes i praksis.

Nogle gange er det lejer, der tager initiativ til at få afprøvet en uenighed; andre gange er det udlejer. Og det er bestemt ikke kun domme, hvor en ejendomsvirksomhed bliver dømt, der har bred relevans for branchen. Uanset ophavet til en sag er afgørelserne af uenigheder nemlig med til at fastlægge de forretningsvilkår, som ejendomsvirksomhederne skal efterleve.

Derfor er lovteksten kun den ene side af reguleringen. For ejendomsvirksomheder er det mindst lige så vigtigt at holde øje med retspraksis, da denne løbende udfylder reguleringens huller og afklarer principielle spørgsmål i tolkningen af de mange regler og paragraffer.

Regelkompleksiteten betyder, at der løbende opstår uklarheder og uenigheder

Uanset om lejer eller udlejer er ophav til en sag, er afgørelserne vigtige for ejendomsvirksomhederne

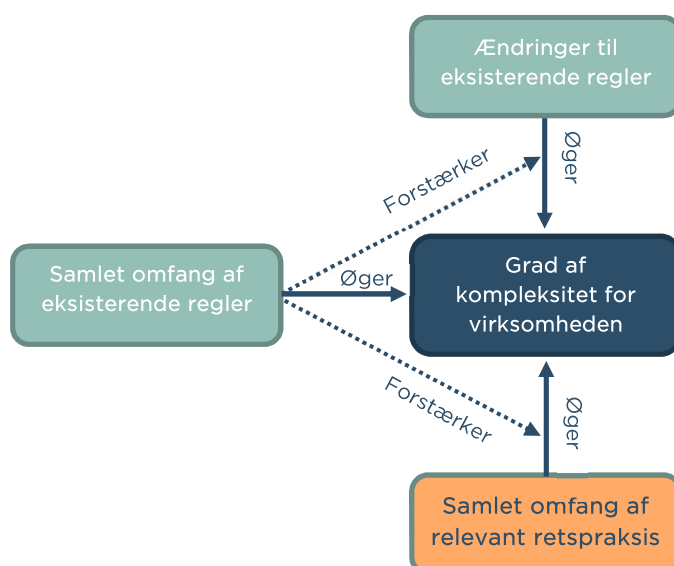


Antallet af principielle domme siger noget om kompleksiteten af regelsættet

Det er naturligvis langt fra alle tvistafgørelser, der har bred relevans for hele ejendomsbranchen. Det gælder kun et udsnit af alle afgørelser og domme – men omfanget af disse domme med bred relevans siger en hel del om kompleksiteten af den regulering, som ejendomsvirksomheder er underlagt.

Ikke alle domme har bred relevans for branchen – men mange har

Sammenhængen mellem omfang og ændringer i lovregler, omfang af retspraksis og kompleksiteten af reguleringen af en branche



Antallet af domme med bred relevans for ejendomsbranchen påvirker den samlede kompleksitet af reguleringen

Kilde: EjendomDanmark

Note: Figuren er en videreudvikling af oversigten over kilder til regulatorisk kompleksitet i EjendomDanmarks analysenotat (2020) "Lovregulering af ejendomsbranchen er fordoblet på 30 år". Den orange del af figuren viser genstandsfeltet for denne analyse.

Når det kommer til huslejeregulering, har vi i Danmark et særligt system med huslejeankenævn, der fungerer som første instans, når en lejer og udlejer skal have afklaret en uenighed.

Det kan dog ske, at huslejeankenævnets afgørelse ikke løser uenigheden fuldkommen. I så tilfælde kan man gå videre til domstolene. De fleste uenigheder løses i huslejenævnene, og domstolene tager sig som udgangspunkt kun af sager, der enten er meget store eller meget betydningsfulde.



Det er disse sager og domme, man som ejendomsvirksomhed skal holde øje med, når man vil kende og følge reglerne. Og det er antallet af disse, der har betydning for den samlede regelkompleksitet, som ejendomsvirksomheden oplever i dagligdagen.

Næsten 70 nye domme at tage bestik af – hvert år i 30 år

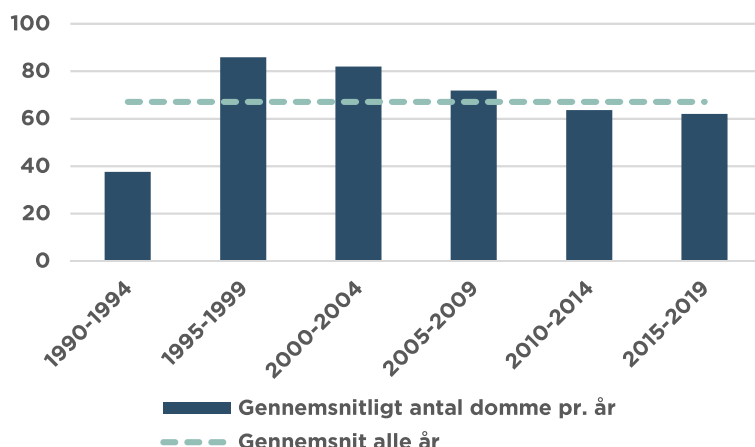
Gennem årene har EjendomDanmark løbende samlet de mest principielle og bemærkelsesværdige retssager med udgangspunkt i huslejereguleringen. Denne samling kaldes Grundejernes Domsamling, og den udgør en database over alle de domme, der har bred relevans for ejendomsvirksomhedernes dagligdag.

Kigger man alene på de to love, der regulerer huslejen i private lejligheder – boligreguleringsloven og lejeloven – er der på de 30 år fra 1990 til 2019 i gennemsnit blevet tilføjet 67 nye domme til samlingen hvert eneste år. Og der er som nævnt langt fra tale om alle afgørelser og domme, men kun domme med særlig bred betydning for branchen.

Især perioden fra midten af 90'erne til midten af 00'erne bød på mange nye domme for udlejere af lejligheder at tage højde for.

Domme med bred relevans for ejendomsbranchen er samlet i Grundejernes Domsamling

Gennemsnitligt antal nye domme med bred relevans for ejendomsbranchen, femårsperioder, 1990-2019



I perioden 1990 til 2019 blev der i gennemsnit tilføjet næsten 70 nye domme til Grundejernes Domsamling hvert eneste år

Kilde: Grundejernes Domsamling og egne beregninger.

Note: Figuren viser alene domme med udgangspunkt i lejeloven hhv. boligreguleringsloven. Der er ikke skelnet mellem om den enkelte dom/sag er initieret eller falder ud til fordel for lejer hhv. udlejer.



For ejendomsvirksomheder, der beskæftiger sig med udlejning af private boliger, betyder det altså, at man – udover at overskue en meget omfattende regulering, der løbende ændrer sig – også skal overveje konsekvenserne af en ny og potentiel væsentlig dom hver femte eller sjette dag.

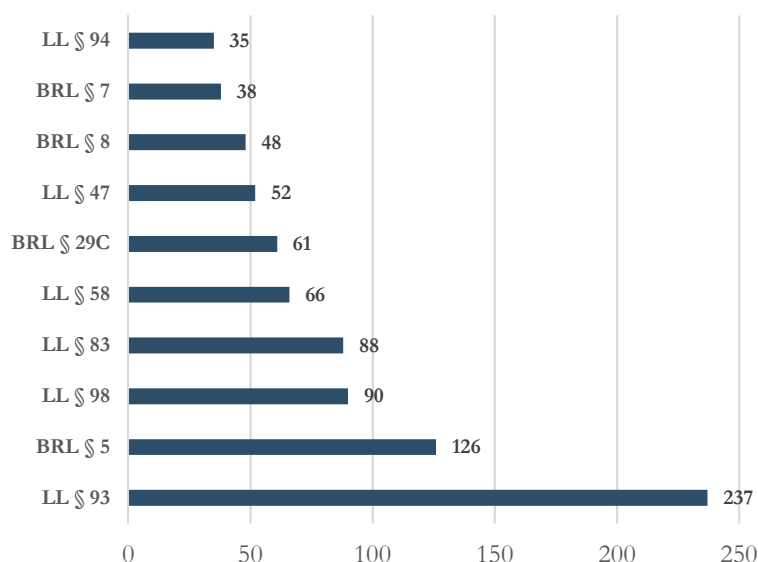
Dette hober sig naturligvis op over tid, og nye ejendomsvirksomheder skal således – for at kunne forstå og bruge de over 36.000 ord i de to huslejelove – tage højde for mindst 2.000 mere eller mindre principielle domme, hvis de ønsker at levere private lejeboliger til danskerne.

Fraflytninger og renoveringer skaber tvister

Det er dog ikke alle regler, der står fadder til lige mange domme. Faktisk er der temmelig stor variation i hvilke paragraffer, der giver anledning til flest domsafsigelser af bredere betydning for branchen.

I gennemsnit kommer der således en ny dom, som ejendomsvirksomheder skal kende til, hver femte eller sjette dag

De ti paragraffer i huslejereguleringen, der har givet anledning til flest domme med bred relevans for ejendomsbranchen i perioden 1990 til 2019



Der er betydelige forskelle i hvilke paragraffer, der giver anledning til uenigheder

Kilde: Grundejernes Domssamling og egne beregninger.

Note: Der er her ikke skelnet mellem om den enkelte dom/sag er initieret eller falder ud til fordel for lejer hhv. udlejer.



At en bestemt regel giver anledning til mange tvister – og dermed domme – kan skyldes to ting. Der kan være tale om en regel, som er uklar eller kompliceret, og som derfor i mødet med virkeligheden ofte behøver afklaring. Eller der kan være tale om en regel, der regulerer et område præget af meget stærke følelser eller interesser, hvorfor de involverede parter ofte vil føle sig kaldet til at teste f.eks. huslejenævnens afgørelser.

Hvad angår huslejereguleringen, synes det at være en kombination af disse to ting, der giver anledning til dommene. Der er nemlig et vist mønster heri.

Både lejelovens § 93, § 98 og § 83 (nr. 1, 3 og 4 på listen ovenfor) handler om opsigelser og ophævelse af lejeaftaler. Det samme gør sig i øvrigt gældende for lejelovens § 94 (nr. 10 på listen ovenfor). Fraflytningsituationen er med andre ord noget, der giver anledning til uklarheder og uenigheder – og samtidig et område, hvor der tilsyneladende ofte er behov for en mere principiel afklaring.

Og både boligreguleringslovens § 5 og lejelovens § 58 (nr. 2 og nr. 5 på listen ovenfor) omhandler forbedringer af lejemål. Også når lejemål forbedres og moderniseres, er der således et vist behov for at reglerne bliver afklaret i forhold til den konkrete situation. Dette kan bl.a. skyldes de mange form- og proceskrav, der skal overholdes i disse tilfælde.

**To årsager til, at en
paragraf giver strid:
Paragraffen er uklar
og kompleks, den re-
gulerer et område
med mange følelser
og interesser – eller
begge dele på
samme tid**

Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskernes trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen, cand. scient. pol., Ph.D.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om kompleksiteten af huslejereguleringen eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte seniorrådgiver Morten Jarlbæk Pedersen på mjp@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.