



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

12. marts 2021

Ref. j.nr. 2020-2113

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

Bemærkninger til høring over forslag til ny lov om leje og ny lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til det andet udkast til en ny lov om leje og en ny lov om boligforhold.

For overskuelighedens skyld er vore bemærkninger fordelt på to høringssvar, således at dette høringssvar alene indeholder vore kommentarer til udkastet til en ny lov om boligforhold.

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

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har to overordnede bemærkninger til forslaget.

Vigtigt at sammenskrivningen respekterer gældende praksis

EjendomDanmark skal understrege, at formålet med sammenskrivningen er at skabe bedre overblik og gennemsigtighed i lovgivningen til gavn for alle lovens brugere. I den forbindelse er det vigtigt, at ministeriet i bemærkningerne til loven ikke går videre, end den nuværende retstilstand tilsiger. Dette er tilfældet i det nuværende forslag, hvilket er meget uhensigtsmæssigt.

Behov for balance og retssikkerhed i reguleringen

Reguleringen af lejeforhold er i Danmark både omfattende og kompliceret. Derfor er det så meget desto vigtigere, at reguleringen sikrer retssikkerheden for alle parter, hvilket betyder, at der ved sager i huslejenævnene naturligvis skal være en tæt sammenhæng mellem påstande, afgørelser og de pålagte sanktioner, herunder f.eks. strafgebyrer. Dette hensyn er ikke til fulde mødt i forslaget til en ny lov om boligforhold.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har bemærkninger til bestemmelser i forslagets kapitler 1, 8 og 9. Disse bemærkninger findes nedenfor. Bemærkningerne er for overskuelighedens skyld inddelt efter lovforslagets kapitler.

Kapitel 1: Reglernes anvendelsesområde mv.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at reglerne ”i dette kapitel gælder for boliger med køkken” (§ 2, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der er ændret i den hidtidige definition, der omtaler boliger med køkken og afløb. EjendomDanmark skal anbefale, at lovgiver i bemærkningerne til bestemmelsen forklarer denne ændring.

Kapitel 8: Grundejernes Investeringsfond

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår der indføres en pligt for udlejer til at anlægge en sag for domstolene senest 12 måneder efter, at Grundejernes Investeringsfond ”har været berettiget til at udføre de omtvistede arbejder” (§ 70, stk. 3).

EjendomDanmark vurderer, at det foreslåede går videre end de eksisterende regler. Den eksisterende bestemmelse foreskriver således ikke hvem, der har pligten til at indbringe spørgsmålet for domstolene, ligesom der ej gælder en tidsfrist. Ved entydigt at pålægge udlejer denne pligt, medfører det en ikke ubetydelig byrde for udlejeren, som ikke fandtes før. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres, så den svarer til de nugældende regler.

Kapitel 9: Huslejenævnet

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om strafgebyrer til udlejer, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet (§ 83, stk. 2) med en bemærkning om, at der ikke er ”krav om, at lejere hos huslejenævnet skal formulere en egentlig påstand, og det kan ikke knyttes op på en påstand, hvorvidt lejeren har fået fuldt medhold” og at det heller ikke kræves, at ”lejerne formulerer påstande af en vis klarhed, for at lejerne kan få fuldt medhold” (bemærkningernes side 247).

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning er skadelig for retssikkerheden i systemet, idet det ikke sikres, at der er en sammenhæng mellem lejers påstand og huslejenævnets afgørelse. Dermed risikerer udlejer at blive pålagt strafgebyrer af betydeligt omfang i sager, hvor påstanden fra lejers side er både uklar og ukonkret og måske mere har karakter af et spørgsmål, og hvor der i sagen indgår et ikke ubetydeligt element af skøn. EjendomDanmark skal derfor – i lighed med kommentaren herom i vort høringssvar til det første forslag til en ny lov om boligforhold – anbefale, at bemærkningen uddybes, således at det bliver mere entydigt, at der skal være påstande af en vis klarhed, og at huslejenævnets afgørelse skal relatere sig til disse påstande, før udlejer kan pålægges strafgebyr.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at uddybe bestemmelsen om strafgebyrer til udlejer, når lejer får fuldt medhold i huslejenævnet (§ 83, stk. 2) med en bemærkning om, at reglen "finder anvendelse for alle sager for huslejenævnet, hvor udlejeren er part", hvilket betyder, at der således også kan "pålægges udlejeren et gebyr i en sag mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond" (bemærkningernes side 248).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om strafgebyrer til udlejere i forbindelse med sager mellem udlejeren og Grundejernes Investeringsfond savner begrundelse. Strafgebyret er i sin natur en ekstra sanktion for udlejere, der ikke gebærder sig regelret over for deres lejere; gebyret er således på ingen måder relevant for forholdet til Grundejernes Investeringsfond. Grundejernes Investeringsfond – som jo er specialister inden for deres felt og således professionaliserede fuldt ud på niveau med udlejerne – pålægges jo heller ikke et strafgebyr, hvis udlejeren får medhold i huslejenævnet. Ydermere tales der i lovteksten alene om sager, hvor "lejereren får fuldt medhold i nævnet". På denne baggrund skal EjendomDanmark også her anbefale, at denne del af lovbemærkningerne udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævn kan foretage besigtigelse, og at sagens parter skal indkaldes hertil med mindst en uges varsel (§ 86, stk. 1), og ministeriet bemærker i den forbindelse, at besigtigelse "sidestilles med, at nævnet har stillet spørgsmål til parterne", hvorfor dette medfører en fristforlængelse på to uger (bemærkningernes side 254).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til denne bestemmelse ubegrundet går videre end både bestemmelsen selv og praksis giver anledning til. I dag træffer huslejenævnene afgørelse umiddelbart efter en besigtigelse, medmindre der ved en besigtigelse er præsenteret nyt materiale, der kræver partshøring. Indføres en regel om, at besigtigelse automatisk medfører fristforlængelse vil det forsinke sagsbehandlingen i huslejenævnene. Ydermere er det yderst uhenigtsmæssigt at sådanne regler indføres i lovbemærkningerne; det er ikke befordrende for gennemsigtigheden i lovgivningen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at indbringelse af sager for boligretten – anke af huslejenævnsafgørelser – må ske senest 4 uger efter, at underretning om nævnets afgørelse er meddelt parterne (§ 89, stk. 2) og bemærker i den forbindelse, at fristen på de 4 uger alene gælder "for tvister, som huslejenævnet har kompetence til at behandle", og at fristen vil gælde, "når sagen angår en tvist, som nævnet har kompetence til at behandle, men har afvist" (bemærkningernes side 266-267).

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen om, at fristen også gælder sager, som et huslejenævn har kompetence til at behandle, men har afvist, bør uddybes. Bemærkningen kan forstås således, at parterne altid kun har fire uger til at anke til boligretten, hvis tvisten angår et emne, som nævnet har kompetence til at behandle, men som nævnet har afvist (f.eks. pga. formalia). En sådan læsning har ikke støtte i praksis. Hvis nævnet afviser en sag – uanset om det er en sag nævnet har kompetence til at behandle eller ej – gælder der ikke en fireugers frist for indbringelse af sagen for boligretten, medmindre udlejer ønsker at indbringe selve huslejenævnets afvisning af sagen for boligretten, f.eks. med påstand om at sagen hjemvises til realitetsbehandling i nævnet. Generelt vil der dog ikke være en frist for indbringelse for boligretten, jf. bl.a. dommen i GD 2020/37 V, der omhandlede en fraflytningssag, som nævnet havde kompetence til at behandle, men som nævnet afviste, fordi en afgørelse ville forudsætte en omfattende bevisførelse, som ikke kunne ske for nævnet. Sagen skulle derfor indbringes for boligretten som førsteinstans. Udlejer anlagde derfor sag ved boligretten, hvilket skete mere end fire uger efter nævnets afgørelse. Boligretten kom frem til, at 4-ugers fristen ikke var iagttaget. Udlejer ankede til Landsretten, som omgjorde boligrettens dom, idet landsretten udtalte, at fristen ikke finder anvendelse, når nævnet har afvist at behandle en sag. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen enten udgår eller præciseres, så det står klart, at fristen på de fire uger ikke er en generel regel.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark skal henvise til vore kommentarer til høringssvaret til forslaget til den nye lov om leje.

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

Med venlig hilsen

Jannick Nytoft
Adm. direktør