



**EJENDOM  
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet  
Holmens Kanal 22  
1060 København K

**8. juni 2021**

Ref. j.nr. 2021-2430

Konsulent, cand. jur.  
Ea Norre  
eno@ejd.dk

## **Bemærkninger til høring over forslag til lov om at styrke fremlejetageres retssikkerhed i fremlejeforhold**

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget, der skal skabe stærkere rammer for fremlejeforhold.

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

### **Overordnede bemærkninger til lovforslaget**

EjendomDanmark ser positivt på forslagens hensigt med at stramme op på reglerne for fremleje, således at fremlejetageres retsstilling sikres. Vi har i den forbindelse tre overordnede bemærkninger til lovforslaget.

#### *Gode hensigter, som ejendomsbranchen støtter*

I EjendomDanmark ønsker vi ordnede forhold for alle lejere – dette gælder også fremlejetagere, der desværre til tider kan stå i en usikker retsstilling. Derfor ser vi positivt på hensigten med forslaget, og vi deltager meget gerne i en konstruktiv dialog om de ændringer, som forslaget lægger op til.

#### *Uhensigtsmæssigt at lade udlejer hæfte for andres fejl*

I forslaget lægger man op til, at udlejer kan risikere at hæfte for en lejers (fremlejegivers) uhensigtsmæssige eller endda ulovlige adfærd over for sin lejer (fremlejetager) – selvom der ikke eksisterer noget kontraktforhold mellem udlejeren og fremlejetageren. Udlejeren risikerer således at hæfte for andres adfærd, hvilket synes både uhensigtsmæssigt og i strid med grundlæggende retfærdighedsprincipper. Denne del af forslaget må vi derfor tage afstand fra.

#### *Behov for præciseringer i visse dele af forslaget*

Vi ser positivt på forslaget og flere af dets elementer, men der er i de konkrete formuleringer behov for en række opstramninger. Dette gælder ikke mindst i forhold til de ankemuligheder, der findes i det boligretlige system. Ydermere er forslagens straffebestemmelser voldsomt vidtgående. Man opererer med en straf ramme på op til fire år og bemærker, at 30 dages

ubetinget fængsel bør være udgangspunktet; til sammenligning straffes vanvidskørsel (efter den nye og skærpede bestemmelse) i en dom afsagt ved retten i Glostrup pr. 3. juni 2021 med 20 dages ubetinget fængsel. Strafbestemmelserne i forslaget bør derfor nok genovervejes.

### **Bemærkninger til forslagets enkelte dele**

EjendomDanmark har en række anbefalinger til forbedringer af forslagets konkrete dele.

#### *Forudbetalt leje (§ 1, nr. 1)*

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre lejelovens § 34, stk. 1, således at den forudbetalte leje ikke kan overstige den leje, som skal betales i perioden fra et lejemål opsiges af en lejer, indtil lejeforholdet ophører.

EjendomDanmark vurderer, at lovforslaget med denne formulering rammer alle typer af udlejning af enkeltværelser herunder også dem, hvor en udlejer lejer et værelse ud i egen beboelseslejlighed og ikke kun i fremlejerforhold. Dette vil være en begrænsning af samtlige værelsesudlejninger og ikke kun fremleje. Formuleringen går således videre end formålet med ændringen til-siger. Dette medfører, at lejeloven tilføres yderligere og unødigt kompleksitet. EjendomDanmark anbefaler derfor, at denne bestemmelse enten udgår eller som minimum og specificeres til alene at gælde fremlejerforhold.

#### *Sanktion for utilbørlig disponering over depositum og forudbetalt leje (§ 1, nr. 2)*

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 34 at indføre en strafferetlig sanktion for en fremlejegiver, som ikke inden for en bestemt tidsramme har foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje. Bemærkningerne til denne bestemmelse har ministeriet givet titlen "Sanktion for utilbørlig disponering over depositum i fremlejerforhold" (bemærkningernes afsnit 2.2).

EjendomDanmark vurderer, at ordet "utilbørlig" har været medtaget i titlen ved en fejl; der er nemlig tale om et juridisk begreb, som anvendes i vurderingen af forsæt eller uagtsomhed. Det fremgår i øvrigt heller ikke af bestemmelsens ordlyd og nævnes heller ikke yderligere i bemærkningen hertil. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at begrebet udgår eller som minimum inddrages og defineres konkret i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at indføre ovennævnte strafferetlige sanktion og i den forbindelse om gældende ret bemærkes det, at lejeren efter fraflytning har krav på at få tilbagebetalt depositum i det omfang, at det ikke bruges til at indfri lejerens forpligtelser ved fraflytning i henhold til lejelovens § 98 (bemærkningernes afsnit 2.2.1).

EjendomDanmark vurderer, at der her må være tale om en fejlslutning. Det er naturligvis korrekt, at depositum henstår til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning, men det er i EjendomDanmarks optik ikke korrekt, at lejers forpligtelser alene vedrører en eventuel istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning. Det er alment gældende i praksis, at udlejer ligeledes kan modregne andre krav, som udspringer sig af lejeforholdet, i depositum. Her kan eksempelvis benævnes lejers manglende huslejebetaling og udlejers tilbageholdelse af et passende beløb til senere afregning af forbrugsregnskabet, hvilket anvendes i de hyppigt forekommende tilfælde, hvor lejer fraflytter midt i en regnskabsperiode. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at afsnittet om gældende ret tilpasses, så disse forhold afspejles heri.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med bestemmelsen sættes lighedstegn mellem definitionen af fremlejetagers tab og lejers (fremlejejivers) manglende afregning af forudbetalt leje samt depositum inden 6 uger efter fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd er uheldig, da tab sædvanligvis er en erstatningsretlig betingelse, som skal dokumenteres af den part, som påstår at have lidt et tab. Formuleringen i bestemmelsen medfører derfor, at domstolene fratages deres frie bevisbedømmelse for, om der konkret er lidt et reelt tab for fremlejetager. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der bestemmelsen omformuleres, så det står klart, at der enten skal være lidt et tab efter de almindelige erstatningsretlige regler uden frist for tilbagebetaling eller blot fastholdes en frist for tilbagebetaling; begge dele (som de fremgår nu af bestemmelsen), kan ikke bestå sideordnede.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at fristen på de seks uger beregnes fra fremlejeforholdets "ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet".

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd ikke tager højde for eventuelle ankesager og derfor bør præciseres for at indeholde dette forhold. EjendomDanmark anbefaler derfor, at det til bestemmelsen tilføjes, at såfremt afgørelsen er anket, da vil huslejenævnsafgørelsen ikke kunne føre til sanktion, før sagen er endeligt afgjort. I disse tilfælde bør fristen på de seks uger først beregnes fra tidspunktet for endelig dom.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det kan medføre strafferetlige sanktioner at overskride fristen på de seks uger.

EjendomDanmark vurderer, at forslaget ikke tager højde for eventuel igangværende dialog, verserende istandsættelser eller lignende forhold, der kan

forsinke en sags afgørelse eller suspendere fristen på de seks uger. Resultatet er, at fremlejegiver "tvinges" til at indbringe en sag for huslejenævnet for at undgå en potentiel, strafferetlig sanktion, hvilket uvægerligt vil føre til flere sager hos huslejenævnene. Dette synes ikke at have være hensigten med forslaget. EjendomDanmark skal på den baggrund anbefale, at lovforslaget tilpasses, så der tages højde for, at fristen på seks uger under ordnede forhold kan afviges eller forlænges.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med bestemmelsen indføres en strafferamme på op til fire måneders fængsel.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er meget vidtgående, da der kan pålægges fængselsstraf ved udvist uagtsomhed. I straffelovens § 19 er det bestemt, at der kan straffes for uagtsomhed uden for straffelovens område, og her er oplægget i lovudkastet, at der kan pålægges straf som følge af fremlejegivers manglende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje inden for den angivne frist. Bestemmelsen er meget vidtgående, da der ikke i lovudkastet sondres mellem, om manglende tilbagebetaling skyldes fremlejegivers manglende evne eller vilje til at tilbagebetale eventuelt overskydende depositum og forudbetalt leje. I de særlige bemærkninger til bestemmelsen angiver ministeriet endda, at det er hensigten, at straffen ikke fastsættes til mindre en 30 dages ubetinget fængsel. Ved indførelse af bestemmelsen vil en fremlejegiver dermed risikere 30 dages ubetinget fængsel for manglende evne til at kunne tilbagebetale. Dette synes voldsomt ude af proportioner, og det er yderligere EjendomDanmarks vurdering, at dette kan være i strid med den Europæiske Menneskerettighedskonventions 4. til-lægsprotokol, art. 1, hvor det fremgår, at "Ingen må berøves sin frihed alene på grund af manglende evne til at opfylde en kontraktmæssig forpligtelse."

Hvis fremlejegivers manglende tilbagebetaling derimod skyldes manglende vilje, da reguleres dette af de almindelige muligheder for inddrivelse fagedretten. Bedrageribestemmelsen i straffelovens § 279 giver desuden allerede nu hjemmel for straf i de tilfælde, hvor en person bevidst handler for at skaffe sig uberettiget vinding. Det er vores vurdering, at denne også vil kunne anvendes i de tilfælde, hvor en fremlejegiver indgår en lejeaftale med det bevidste formål ikke at have til hensigt at tilbagebetale fremlejetagers berettigede depositum og forudbetalte leje. EjendomDanmark anerkender hensynet til at ville pålægge en fremlejegiver straf for manglende tilbagebetaling af eventuelt overskydende forudbetalt leje og depositum, men på baggrund af ovenstående anbefaler vi, at bestemmelsen som minimum justeres betydeligt eller alternativt helt udelades og erstattes med en henvisning til bedrageribestemmelsen i straffelovens § 279.

*Udlejers opsigelsesadgang over for lejer ved lejers manglende efterlevelse af husleje-nævnsafgørelser (§ 1, nr. 3)*

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 83 at indføre en mulighed for, at udlejer kan opsiges en lejer, når udlejer to eller flere gange har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

EjendomDanmark vurderer, at man også i denne bestemmelse har overset at tage hensyn til ankemuligheder. I lighed med vore bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1 skal vi derfor anbefale, at det præciseres, at der er tale om endelig huslejenævnsafgørelse eller endelig dom i tilfælde af, at huslejenævnsafgørelsen er anket.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det i denne sammenhæng er væsentligt, at udlejer får besked om ovennævnte typer af afgørelser. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det også i lovforslagets § 2, nr. 1 præciseres, at domstolene, i tilfælde af en huslejenævnsafgørelse er anket, har en orienteringspligt til udlejer, jf. lovudkastets nye § 42, stk. 7, om lejers manglende efterlevelse, førend udlejer kan anvende opsigelsesadgangen i nærværende bestemmelse.

*Udlejers pligt til at opsiges lejer ved lejers manglende efterlevelse af huslejenævns-afgørelser og mulighed for at rette krav direkte mod udlejer (§ 1, nr. 4)*

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 83 pålægge udlejer en pligt til at opsiges en lejer, når udlejer tre eller flere gange har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser. I modsat fald kan fremlejetager gøre sine krav, der er opstået, efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejer, direkte gældende mod udlejer.

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt, at bestemmelsen giver fremlejetager mulighed for at rette sit krav direkte mod udlejer, selvom fremlejetager ikke er i et kontraktforhold med udlejer.

*For det første* er det meget vidtgående, at udlejer pålægges en sanktion i form af solidarisk hæftelse for krav opstået i et kontraktforhold, som udlejer ikke selv er kontraktpart i. Udlejer påtvinges at agere sanktionspålegger mod en lejer, som ikke har misligholdt lejeforholdet over for udlejer. Men for at undgå selv at blive mødt af direkte krav af fremlejetager, da er udlejer nødsaget til at opsiges lejer (og dermed også fremlejetager). Det ikke rimeligt henset til, at udlejer både skal agere sanktionspålegger, at udlejer kan mødes med direkte krav, hvis dette ikke imødekommes, og udlejer samtidig ikke kompenseres tilsvarende for en forpligtelse andetsteds i lejelovgivningen.

*For det andet* er det usikkert at lade en meddelelse om manglende efterlevelse få påbudsvirkning for udlejer. Dermed bliver fremkomsttidspunktet af denne meddelelse nemlig afgørende for beregningen af, hvilke krav fremlejetager kan gøre gældende direkte mod udlejer. Dette giver ikke udlejer nogen reaktionsmulighed for at undgå krav i perioden fra meddelelsens fremkomsttidspunkt til en opsigelse kommet frem til lejer. Det er ikke rimeligt, at udlejer bærer risikoen for en mellemliggende periode, som udlejer ikke kan undgå. Udlejer bliver først bekendt med tredje manglende efterlevelse ved modtagelse af meddelelsen, mens udlejer kan risikere at hæfte for samtlige krav opstået efter meddelelsens fremkomst.

*For det tredje* vil udlejer være nødsaget til at indlede en boligretssag for at undgå at blive mødt af fremlejetagers direkte krav. Det vil derfor føre til flere - og unødvendige - retssager, og det er desuden en meget vidtgående konsekvens at pålægge udlejer at indlede en boligretssag for forhold, som ikke udspringer af udlejers kontraktforhold, samt at afholde sagsomkostningerne hertil.

*For det fjerde* lægger udkastet til bestemmelsen ikke op til, at lejers manglende efterlevelse er begrænset til afgørelser vedrørende det samme fremleje forhold. Bestemmelsen kan derfor have en negative konsekvens for den aktuelle fremlejetager, som bebor lejemålet på tidspunktet, hvor udlejer orienteres om lejers (fremlejegyvers) manglende efterlevelse af tredje huslejenævnsafgørelse vedrørende et tidligere fremleje forhold, hvor udlejer derefter opsiges leje forholdet med lejer. I disse tilfælde bliver konsekvensen, at den aktuelle fremlejetagers råderet over lejemålet ligeledes bortfalder, da en fremlejetager ikke opnår bedre ret til lejemålet end lejer (fremlejegyver). Dette har næppe været hensigten med lovudkastet.

Samlet set skal EjendomDanmark derfor på det kraftigste anbefale, at denne del af lovforslaget udgår, og at det i stedet for udlejer pålægges den relevante kommune, hvori lejemålet er beliggende, at agere sanktionspålagger over for lejer (fremlejegyver). En ordning for denne beføjelse forefindes allerede i Boligreguleringslovens § 49 i tilfælde ved ubeboede lejemål, som der ved tilsvarende kan finde anvendelse ved fremleje. Hvis Indenrigs- og Boligministeriet vil fastholde denne ordning, må det som minimum indføres i lovens bemærkninger, at hvis en udlejer må betale efter en medhæften, må regreskravet blive pligtig pengeydelse i hovedforholdet, således at manglende betaling heraf kan føre til ophævelse.

EjendomDanmark skal også anbefale, at det indføres, at lejer (fremlejegyver) ved gentagne manglende efterlevelse af afgørelser mister sin fremlejeret. Her vil der være tale om, at sanktionen for handlingen rammer den rette

part - nemlig fremlejegiver, og hverken udlejer eller fremlejetager, som tilfældet er i det fremsendte lovudkast. Hertil kan man yderligere overveje, om udlejer skal gives ret til at ophæve lejemål i de tilfælde, hvor en fremlejegiver fortsat foretager fremleje på trods af forbud herom. Denne tilgang synes bedre end det foreslåede at sikre proportionalitet mellem sanktion og foreteelse; en fremlejegiver, som opsiges, vil i mange tilfælde miste sin egen bolig også. Det synes unødvendigt hårdt i forhold til blot at frakendes sin fremlejeret. Her kan det i samme ombæring overvejes, om denne sanktion bør indtræde allerede ved fremlejegivers første manglende efterlevelse.

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

Med venlig hilsen

Ea Norre  
Juridisk konsulent