

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

19. april 2022

Ref. j.nr. 2022-1473

Afdelingsleder, cand. jur.
Mogens Dürr
+45 3173 1550
md@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelser udstedt i medfør af ny lejelov og ny lov om boligforhold m.m.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastene til bekendtgørelser udstedt i medfør af lejeloven, lov om boligforhold m.m.

EjendomDanmark har alene bemærkninger til udkastene til bekendtgørelse om totaløkonomiske forbedringer, bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, bekendtgørelse om beboerrepræsentation og bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme.

Nedenfor findes vore bemærkninger til disse fire bekendtgørelser.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om totaløkonomiske forbedringer

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at det er yderst problematisk, at ministeriet ønsker at indføre en ny fordelingsnorm for forbedringsforhøjelser. EjendomDanmark anbefaler, at man oprettholder de eksisterende og velafprøvede regler. Dette er uddybet nedenfor.

Fordeling af forbedringsforhøjelse (§ 6, stk. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en forbedringsforhøjelse for totaløkonomisk rentable energiforbedringer fremover skal fordeles mellem lejerne i forhold til "den gældende leje, eller hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi" (forslag til ny § 6, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet med dette forslag foretager en ubegrundet og uacceptabel, materiel ændring i reglerne. Dette er der en lang række årsager til:

For det første er det tydeligt, at der er tale om en ubegrundet realitetsændring. I den nugældende bekendtgørelse henvises til lejelovens § 58 og erhvervslejelovens § 31, hvori der ikke fastsat nærmere bestemmelser for

fordeling af forbedringsforhøjelser. De nugældende regler betyder således, at fordeling af forbedringsforhøjelser sker skønsmæssigt ud fra en vurdering af brugsværdiforøgelsen for de enkelte lejemål. Efter den righoldige huslejenævnsspraksis og retspraksis, der foreligger, sker fordelingen typisk efter lejemålenes areal, hvis ikke der foreligger særlige forhold. Med forslaget indfører ministeriet en ny fordelingsnorm, men der synes ikke at være nogen politisk eller praktisk begrundelse herfor.

For det andet er fastlæggelse af et præcist og ufravigeligt fordelingskriterium i bekendtgørelsen stærkt uhensigtsmæssigt. Muligheden for at foretage skøn muliggør afgørelser, der baserer sig på de konkrete forhold og forbedringer. I modsat fald fratager ministeriet helt og aldeles huslejenævnene og domstolene muligheden for at foretage en vurdering af hvor stor en forbedringsforhøjelse, det er rimeligt at pålægge de enkelte lejemål inden for rammen af den energibesparelse, som lejereren opnår. Udformningen af bekendtgørelsen indebærer således et indgreb i den frie bedømmelse af tvister mellem udlejere og lejere, som ellers i dag tilkommer huslejenævnene og domstolene.

For det tredje er der i forslaget tale om et uhensigtsmæssigt fordelingskriterium for forbedringsforhøjelser for energibesparende arbejder. Den gældende leje for et lejemål viser naturligvis intet om den brugsværdiforøgelse – endsige den energibesparelse – som en lejer måtte opnå ved et energibesparende tiltag i en ejendom. Den hidtidige leje er slet og ret tale om en irrelevant indikator på værdien af en energiforbedring og dermed også for fordelingen af en forhøjelse som følge heraf. I dag sikrer praksis, at forbedringsforhøjelsen som udgangspunkt fordeles efter areal, der i de fleste tilfælde er en udmærket og relevant indikator for energiforbrug og dermed energibesparelse ved energiforbedrende tiltag – men de nugældende regler muliggør også andre fordeling, hvis en fordeling efter areal i en given situation viser sig ikke at være rimelig. Med forslaget fratager ministeriet udlejer og tvisteorganerne denne mulighed for i stedet at fastsætte et fordelingskriterium, som vil have meget svært ved at afspejle den faktiske energibesparelse for lejereren.

For det fjerde vil forslaget medføre urimelige fordelinger af forbedringsforhøjelser. I blandede ejendomme vil det således med helt overvejende sandsynlighed medføre, at erhvervslejemålene skal bære en større del af forbedringsforhøjelsen end boliglejemålene, da erhvervslejemålene typisk har en højere leje end boliglejemålene, hvilket bl.a. skyldes, at der i lejefastsættelsen for erhvervslejemål i mange tilfælde indgår moms og dækningsafgift til staten, hvilket ikke indgår i lejen for boliglejemål. At erhvervslejemål i en række tilfælde er pålagt særlige offentlige afgifter vil altså føre til, at

erhvervslejere skal pålægges en større andel af en forbedringsforhøjelse. Det er i enhver henseende urimeligt. Også blandt boliglejemålene vil det objektive fordelingskriterium betyde urimeligheder, da boliglejemålene med den højeste leje skal bære en højere andel af forbedringsforhøjelsen end boliglejemål med lavere lejeniveauer, selvom brugsværdiforøgelsen ofte vil være ensartet for alle boliglejemålene. Det vil altså indebære, at de boliglejere, som i forvejen betaler den højeste leje, skal betale mere for at opnå en energibesparelse, end andre lejere skal. Det er vanskeligt at se det rimelige i denne disposition.

For det femte medfører forslaget en risiko for, at udlejer ikke kan få dækket den fulde investering til en forbedring, hvilket alt andet lige vil medføre færre af sådanne arbejder – i fuldkommen modstrid med både tidens behov, politiske ønsker og selve bekendtgørelsens formål. Dette skyldes, at det foreslåede ufravigelige forbedringskriterium kan pålægge nogle lejemål en uforholdsmæssig stor andel af forbedringsforhøjelsen – en så stor andel, at denne overskrider den energibesparelse, der opnås. Da denne energibesparelse samtidig udgør et loft for den mulige forbedringsforhøjelse, vil der således være en risiko for, at en del af forhøjelsen ikke kan opkræves nogen steder. Den ”manglende” forbedringsforhøjelse vil udlejer nemlig ikke kunne overvælte på lejemålene med de laveste lejeniveauer, netop fordi ministeriet har påtænkt at fastsætte et obligatorisk fordelingskriterium. Der er således en risiko for, at ministeriets valg af fordelingskriterium vil undergrave det primære virkemiddel for denne særlige ordning og dermed trække i retning af, at der ikke bliver udført de ellers påkrævede og politisk ønskede energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme.

For det sjette står det af ministeriet påtænkte fordelingskriterium i skærende kontrast til fordelingskriteriet for omkostningsbestemte lejeforhøjelser i den hidtidige lejelovs § 27, stk. 1, 2. pkt. Af denne bestemmelse fremgår, at lejeforhøjelsen – hvis i øvrigt lejemålene har samme brugsværdi – forlods skal pålægges de lejemål, som har den laveste leje. Dette fordelingsprincip afspejler et overordnet retfærdighedsprincip om, at de lejere, som har den laveste leje, bør bære størstedelen af en lejeforhøjelse, således at lejeniveauerne nivelleres. Det synes uforståeligt, at ministeriet i forhold til de totaløkonomisk rentable forbedringer vælger et fordelingskriterium, som har den stik modsatte virkning.

EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til en ny § 6, stk. 2, udgår, og at de hidtidige og mere velfungerende regler opretholdes.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at der er en betydelig sproglig udfordring i formuleringen af bestemmelsen om, hvilke ejendomme bekendtgørelsen omfatter. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen omformuleres. Dette er uddybet nedenfor.

Definitionen af hvilke ejendomme, bekendtgørelsen dækker over (§ 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en bekendtgørelse gælder for private udlejningsejendomme, "...der er beliggende i regulerede kommuner, jf. § 6, stk. 1, i lov om leje" (forslag til ny § 1).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen i § 1 ikke er i sproglig overensstemmelse med reglerne i lejeloven, hvoraf det fremgår, at kravet om vedligeholdelsesplaner ikke gælder for 80/20-ejendomme og småejendomme, der som bekendt kun findes i regulerede kommuner. At reglerne om vedligeholdelsesplaner i lovgivningen efter 1. juli 2022 ikke gælder for disse ejendomstyper følger af den nye lejelovs § 6, stk. 2, § 7, stk. 1, og § 7, stk. 2, hvoraf det fremgår, at lovens § 113 ikke gælder for henholdsvis 80/20-ejendomme, småejendomme opført senest 1. januar 1995 og småejendomme opført efter 1. januar 1995.

Det er uhensigtsmæssigt, at der i udkastet til bekendtgørelse er anvendt en formulering, der sprogligt ikke harmonerer hermed, da det selvsagt vil indebære en risiko for, at man ud fra den kommende bekendtgørelse fejlagtigt vil antage, at der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner for disse ejendomstyper.

For at sikre klarheden i reglerne, skal EjendomDanmark anbefale, at der § 1, stk. 2, i bekendtgørelsen tilføjes en passus om, at den – selvfølgelig – ikke gælder for 80/20-ejendomme og småejendomme. En formulering af § 1, stk. 2, kunne således være:

"Stk. 2. Undtaget fra stk. 1 er de ejendomme, som er anført i § 6, stk. 2, § 7, stk. 1 og § 7, stk. 2 i lov om leje samt ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren af de udlejede ejerlejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen."

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at både den nugældende og den foreslåede bekendtgørelse er præget af en række uklarheder og inkonsistenser, der bør håndteres, så reglerne bliver mere entydige og nemme at anvende og forstå for både lejere og udlejere. Visse steder vil det fordre materielle ændringer i reglerne, hvilket ikke ligger

inden for målet med den nye bekendtgørelse i denne omgang. Andre uklarheder kan derimod opklares alene ved sproglige tilpasninger, og det er disse uklarheder, der er omdrejningspunktet for kommentarerne nedenfor.

Adgang til beboermøder (§ 2, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at videreføre princippet om, at erhvervslejere – som ikke repræsenteres af en beboerrepræsentation – har adgang til beboermøder, mens lejere af enkeltværelser – som heller ikke repræsenteres af en beboerrepræsentation – ikke har adgang til beboermøder.

EjendomDanmark vurderer, at denne forskel mellem erhvervslejere og lejere af enkeltværelser synes vanskelig at forstå og begrunde, og at den desuden ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 9, stk. 2, 1. pkt., hvorefter det fremgår, at "samtlige beboelseslejere" skal have indflydelse på en husorden – hvilket jo jo rent logisk må forudsætte, at lejerne af enkeltværelser har adgang til beboermøderne. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lejere af enkeltværelser tillades adgang til beboermøder.

Omfanget af repræsentationen (§ 3, stk. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde bestemmelsen om, at beboerrepræsentationer udelukkende repræsenterer lejere af beboelseslejligheder og ikke lejere af enkeltværelser (§ 3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der ikke er nogen grund til at ændre i denne regel – men resten af bekendtgørelsen bør konsekvensrettes, så den tydeligere afspejler dette forhold. I forslaget § 1, stk. 3, 1. pkt., § 2, stk. 1, § 3, stk. 5, 2. pkt., og § 9, stk. 2, 1. pkt., anvendes således en række forskellige udtryk for omfanget af repræsentationen: "flertal af lejerne", "beboerne", "beboelseslejemål" og "flertal af samtlige beboelseslejere", der ikke er defineret nøjere. Anvendelsen af udtrykkene "beboelseslejemål" og "flertal af samtlige beboelseslejere" er endda direkte misvisende, idet et enkeltværelse også er et beboelseslejemål. Disse uklarheder kan der snildt rettes op på, uden at der foretages materielle ændringer i bekendtgørelsen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bekendtgørelsens sprog- og begrebsbrug gøres klarere og mere entydigt, så disse uhensigtsmæssigheder fjernes.

Repræsentation ved fuldmagt (§ 2, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde sondringen mellem, at en lejer lader sig repræsentere ved et husstandsmedlem, og at lejer lader sig repræsentere af en fuldmægtig.

EjendomDanmark vurderer, at denne sondring er helt overflødig og blot skaber forvirring. Når en lejer lader sig repræsentere ved et

husstandsmedlem, må der nødvendigvis foreligge et fuldmagtsforhold som konsekvens af, at lejerer ikke er fysisk til stede. Derfor er det underordnet, om den mødende fuldmægtige er medlem af lejerens husstand, herunder eventuelt en ægtefælle. EjendomDanmark skal opfordre til, at udkastet til bekendtgørelse ændres, således at det fremgår, at der er tale om et fuldmagtsforhold, når en lejer lader sig repræsentere af en anden person – uanset hvem det måtte være.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse administration af private udlejningsejendomme

EjendomDanmark har alene en lovteknisk bemærkning til denne bekendtgørelse.

Lån fra Grundejernes Investeringsfond (§ 10, stk. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opretholde bestemmelsen om, at administrator kan anmode Grundejernes Investeringsfond om at yde ejeren et lån, efter ”§ 69, stk. 4, og 54, i lov om boligforhold, jf. § 25, stk. 3, i lov om boligforhold” (§ 10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at disse henvisninger ikke umiddelbart synes relevante – særligt ikke henvisningen til § 54 i lov om boligforhold – og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at de genovervejes.

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

Mogens Dürr
Afdelingsleder