

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

19. august 2022

J.nr. 2021-2261

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, herunder udkastet til ny typeformular.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til forslaget til bekendtgørelse, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastet til ny typeformular.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark har en overordnet bemærkning til selve bekendtgørelsen:

Vigtigt med valgfrihed i overgangsperiode til ny typeformular

Det er positivt, at ministeriet på anerkender behov for en vis fleksibilitet i implementeringen af den nye typeformular. Det er derfor til gavn for alle markedets parter, når ministeriet i udkastet til bekendtgørelse foreslår, at man i en overgangsperiode fra 1. september 2022 til 1. januar 2023 kan anvende både typeformular A, 9. udgave, og typeformular A, 10. udgave, ved indgåelse af lejeaftaler, selvom den fortrykte tekst i typeformular A, 9. udgave, indeholder henvisninger til den nu ophævede lejelov.

EjendomDanmark finder også, at varigheden af den valgte overgangsperiode er fornuftig, selvom det selvfølgelig ville have været mest hensigtsmæssigt, om den nye typeformular havde været klar til anvendelse fra den 1. juli 2022, da den nye lejelov trådte i kraft.

Bemærkninger til typeformular A, 10. udgave

EjendomDanmark har bemærkninger til typeformularens §§ 1-5 og §§ 7-11.

Parterne og det lejede (§ 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at lave et afkrydsningsfelt for typen af lejemål.

EjendomDanmark vurderer, at de felter, hvor man skal angive hvilken type lejemål, der er tale om, ikke er hensigtsmæssigt opstillet.

Der kan således afkrydses, om det lejede er "en lejlighed", "en ejerlejlighed" eller "en andelsbolig", men opsætningen af afkrydsningsfelter indikerer, at der er tale om tre alternative definitioner. Sådan forholder det sig imidlertid ikke i praksis. Hvis en ejerlejlighed eller en andelsbolig er udlejet, vil lejemålet jo helt typisk også have karakter af "en lejlighed".

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at afkrydsningsfeltet udformes således, at der indledningsvis afkrydses, om lejemålet er en lejlighed, et enkeltværelse eller andet (f.eks. et parcelhus eller et rækkehus), hvorefter der supplerende kan afkrydses, om lejemålet tillige er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opstille afkrydsningsfelter for lejers brugsret.

EjendomDanmark vurderer, at i den del af § 1, som handler om lejers brugsret, synes afkrydsningsfelterne for "Andet" med en vis grad af tilfældighed. Afkrydsningsfelterne er opstillet i tre kolonner, men i nederste linje er der kun felter i venstre og højre kolonne – der mangler et afkrydsningsfelt i den midterste kolonne.

- EjendomDanmark anbefaler, at den grafiske opsætning af disse afkrydsningsfelter genovervejes.

Lejeforholdets begyndelse og ophør (§ 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at fjerne ordet "skriftligt" fra den fortrykte tekst i § 2.

EjendomDanmark vurderer, at det betyder – hvis ikke der anføres noget i lejekontraktens §§ 10 eller 11 – at lejelovens princip om, at lejer kan opsiges mundtligt, bliver gældende for lejeforholdet.

Det kan diskuteres, om det er til størst lettelse – eller besvær – for lejer eller udlejer, men uanset dette finder EjendomDanmark det ikke hensigtsmæssigt, at der laves denne ændring i typeformularen. En opsigelse fra lejer bør med henblik på retssikkerheden naturligvis være skriftlig, og når det ikke er et krav efter lejeloven, bør udformningen af typeformularen føre til, at det altid bliver et aftalevilkår mellem lejer og udlejer.

- EjendomDanmark skal derfor kraftigt opfordre til, at udkastet til typeformular ændres, således at det fremgår af den fortrykte tekst, at lejers opsigelse skal være skriftlig.

Betaling af leje (§ 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i tilknytning specifikationen af lejers betalinger medtages en slags notehenviisning, idet der ud for "Andet" er indsat en stjerne med henvisning til en tekst nedenfor.

EjendomDanmark vurderer, at det er nyttigt at hjælpe lejeaftalens parter på vej ved at gøre dem opmærksomme på, hvad der må aftales. Dette synes dog ikke i vejledningsdelen af typeformularen under bemærkningerne til § 3 at være nøjere specificeret, hvilket kan efterlade parterne i tvivl.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at i vejledningsdelen af typeformularen under bemærkningerne til § 3 tilføjes en nærmere specifikation af hvilke udgifter, der (typisk) ville kunne medtages ud over lejen, og hvilke der skal være indeholdt i lejen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man i typeformularen kan angive udlejers kontonummer, og at betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

EjendomDanmark vurderer, at denne del af § 3 ikke afspejler den faktiske måde at gennemføre betalinger på i dag. Lejers betaling af leje sker typisk ved, at betalingen er tilmeldt betalingsservice – der er praktisk talt ingen lejere, som sidder og laver bankoverførsler til udlejers konto én gang om måneden – men det er der ikke mulighed for at anføre i feltet. Samtidig vil den tekst, som bliver anført i udfyldningsfelterne med den nuværende udformning i mange tilfælde hurtigt være direkte forkert, fordi udlejer skifter pengeinstitut, eller fordi ejendommen skifter ejer, og så gør oplysningerne nærmest mere skade end gavn.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at afsnittet om betalingssted bør ændres således, at det i højere grad afspejler den form for betaling, som praktiseres i administrationsbranchen. Dette kan f.eks. ske ved, at dette afsnit i stedet udformes som et fritestfelt, hvor udlejerne kan anføre noget, som i højere grad svarer til den betalingsordning, som udlejer betjener sig af.

Depositum og forudbetalt leje (§ 4)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der fortrykkes et felt til angivelse af størrelsen på det aftalte depositum i kroner.

EjendomDanmark vurderer, at den fortrykte tekst er utilstrækkelig, idet man ikke kan angive, hvor mange måneders leje dette svarer til.

- EjendomDanmark skal anbefale, at der indsættes et udfyldningsfelt, hvor det kan anføres, hvor mange måneders leje depositum udgør.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der fortrykkes et felt til angivelse af forudbetalt leje og angiver her (i en parentes), at den forudbetalte leje højst må svare til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje.

EjendomDanmark vurderer, at ændringen af den fortrykte tekst vedrørende forudbetalt leje er ikke i overensstemmelse med systematikken i typeformularens opsætning i øvrigt. Den fortrykte teksts angivelse af, at størrelsen af forudbetalt leje skal sættes i forhold til opsigelsesperiodens længde, har mest karakter af en vejledning til lejer, og derfor hører denne tekst ikke til i kontraktdelen af typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at en sådan vejledende tekst selvstændigt bør forefindes i vejledningsdelen af typeformularen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det, som ministeriet har anført i den fortrykte tekst vedrørende forudbetalt leje, ret beset ikke er en korrekt gengivelse af lejelovens bestemmelse om forudbetalt leje.

I lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., er beregningen af den maksimale forudbetalte leje knyttet sammen med det tidspunkt, hvor lejeforholdet ”opsiges af lejer”, mens den fortrykte tekst i typeformularen knytter beregningen til ”opsigelsen”, uden at det er angivet, at der skal være tale om en opsigelse fra lejers side. Dermed kommer det i typeformularen til at fremstå som om, udlejer kun kan opkræve 1 måneds forudbetalt leje, hvis udlejer kan opsiges lejer med 1 måneds varsel. Dette er ikke korrekt.

I en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse har udlejer et opsigelsesvarsel på 1 måned, jf. lejelovens § 175, stk. 1, 2. pkt. Lejer vil som udgangspunkt også kunne opsiges med 1 måneds varsel, men da § 175 er fravigelig, for så vidt angår opsigelse fra lejers side, jf. lejelovens § 181, stk. 1, modsætningsvis, kan det være aftalt, at lejer har et opsigelsesvarsel på f.eks. 3 måneder. I sådan en situation vil det ikke være i strid med lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., hvis udlejer opkræver 3 måneders forudbetalt leje – men hvis situationen sammenholdes med det, som ministeriet har anført i typeformularen, vil det umiddelbart se ud som om, at udlejer kun må opkræve 1 måneds forudbetalt leje.

Den ovenfor beskrevne tænkte situation er naturligvis en meget speciel og formentlig sjældent forekommende situation, men det ændrer ikke på, at det er problematisk, at ministeriet i den fortrykte tekst har anført noget, som ret beset synes at stride mod lejeloven.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at formuleringen i typeformularen holdes helt tæt på ordlyden i lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., og henviser til "den leje der skal betales i perioden, fra lejemålet opsiges af lejer, indtil lejeforholdet ophører."

Varme, køling, vand og el (§ 5)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i typeformularen kan afkrydses, om udlejer leverer varme og varmt vand, og man kan i den forbindelse angive varmeregningsperioden.

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt på denne måde reelt at knytte en bekræftelse af, at udlejer leverer varme og varmt vand sammen med angivelsen af en varmeregningsperiode. Dette skyldes, at typeformularen også skal anvendes til indgåelse af lejeaftaler om enkeltværelser og studieboliger m.v.

Løsningen på det problem er ikke, at udlejerne må anvende andre former for lejeaftaler end typeformularen – lejelovens § 14, stk. 2, er jo netop blevet skærpet ved sammenskrivningen af lejelovgivningen, således at det er særdeles risikabelt at lave lejeaftaler uden anvendelse af typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at typeformularens § 5 udformes anderledes, således at det også bliver muligt at angive, at udlejer leverer varme og varmt vand til lejer samtidig med, at det angives, at udgifterne hertil indgår i lejen for lejemålet.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man i afsnittet om køling kan afkrydse, om "udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere".

EjendomDanmark vurderer, at der må tale om en trykfejl, at der står "vand" frem for "køling".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne fejl rettes.

Lejemålets stand ved ind- og fraflytning (§ 7)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i forlængelse af afkrydsningsfeltet at bemærke, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde indflytningssyn.

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en opsætningsfejl i denne del af typeformularen, idet det i to afsnit fremgår – over hhv. under selve afkrydsningsfeltet – at udlejer skal afholde indflytningssyn.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne opsætningsfejl rettes.

Vedligeholdelse (§ 8)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i typeformularen kan angives, hvem den indvendige vedligeholdelse påhviler. Ministeriet har her med både fed og kursiv fremhævet både teksten "den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler" og "lejerer".

EjendomDanmark vurderer, at dette er en uheldig fremstilling, idet den giver indtrykket af at enhver afkrydsning i § 8 ville være en fravigelse af lejeloven til skade for lejer, hvilket reelt ikke er tilfældet, hvis der sættes kryds ved ud-lejer.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det ved afkrydsningsmuligheden i forhold til indvendig vedligeholdelse kun er afkrydsningsfeltet og ordet "Lejerer", som skal fremhæves med kursiv og fed.

Inventar (§ 9)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der under inventar indsættes et afkrydsningsfelt med "køle-/fryseskab", men har ikke ved samme lejlighed indsat et afkrydsningsfelt for en kombineret vaskemaskine/tørretumbler.

EjendomDanmark vurderer, at tilføjelsen af køle-/fryseskab er fornuftigt, men at det fremstår som en mindre mangel ved forslaget, at der ikke er mulighed for at vælge kombineret vaskemaskine/tørretumbler, da dette forekommer relativt ofte.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der "vaskemaskine/tørretumbler" tilføjes som mulighed på afkrydsningslisten.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der under inventar opretholdes afkrydsningsfelter med hhv. elpaneler og vandvarmere.

EjendomDanmark vurderer, at disse felter er overflødige, da denne slags forekommer stadig sjældnere, og at de derfor kan håndteres under kategorien "andet".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at muligheder "elpaneler" og "vandvarmere" slettes som mulighed på afkrydsningslisten.

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der kan sættes kryds ved, om husdyrhold er tilladt i lejemålet, og ministeriet bemærker i den forbindelse, at

hvis der er aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, så skal disse anføres i kontraktens § 11.

EjendomDanmark vurderer, at dette efterlader unødvendig tvivl hos parterne. Det er vanskeligt at forstå, hvad ministeriets intention er med at have udfyldningsfelter både i § 10 og i § 11. Det er ikke tydeligt, hvad der ifølge ministeriet skal anføres i § 10, og som ikke hensigtsmæssigt kan anføres i § 11. Således fremgår det af den fortrykte tekst i § 10, at eventuelle særlige vilkår for en husdyrtilladelse skal anføres i § 11, selvom det skal afkrydses i § 10, om der må holdes husdyr. Umiddelbart synes særlige vilkår omkring lejers husdyrhold at være noget, som passende kunne anføres i § 10, men det lyder ikke til at være intentionen. Efter EjendomDanmarks opfattelse er det derfor en lidt kunstig sontring, der er lavet mellem udfyldningsfeltet i § 10 og udfyldningsfeltet i § 11. Sontringen efterlader de udfyldende parter med usikkerhed om, hvordan felterne skal anvendes.

- EjendomDanmark skal derfor opfordre ministeriet til at gøre det mere klart, hvorledes der skal sondres mellem, hvad der er relevant at anføre i § 10, og hvad der er relevant at anføre i § 11 – og eventuelt vil det være mest hensigtsmæssigt helt at fjerne udfyldningsfeltet i § 10, således at alle tilføjelser skal anføres i § 11.
- EjendomDanmark skal desuden opfordre til at give mere plads i fritekstfelterne – uanset om det er i § 10 eller § 11.

Særlige vilkår (§ 11)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der kan noteres fravigelser fra "le-velovgivningen".

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at trykfejlen rettes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der indsættes en række afkrydsningsfelter i typeformularens § 11.

EjendomDanmark vurderer, at brugen af afkrydsningsfelter i § 11 muligvis bryder med systematikken i typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet overvejer, om afkrydsningsfelterne i § 11 muligvis hørte bedre hjemme i formularens § 3.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at tilføje et afkrydsningsfelt i den fortrykte tekst, hvor der kan afkrydses om lejemålet er omfattet af reglerne om

fri leje. Begrundelsen for den frie lejefastsættelse skal angives i et efterfølgende fritekstfelt.

EjendomDanmark vurderer, at denne tilføjelse er hensigtsmæssig, da det kan mindste fejl og dermed tvister om lejefastsættelse. Det ville dog være behjælpeligt for brugerne af typeformularen, hvis der var tale om et afkrydsningsfelt frem for et fritekstfelt; et afkrydsningsfelt ville nemlig både reducere den administrative byrde og risikoen for fejl i brugen af denne del af typeformularen.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at der i stedet for et fritekstfelt til begrundelsen indsættes fire afkrydsningsfelter i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr.1-3, så udlejer kan krydse af, på hvilken baggrund der kan aftales fri leje.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at tilføje et afkrydsningsfelt, hvor parterne kan tage stilling til om lejen skal reguleres en gang årligt efter nettoprisindeks, og at der efterfølgende indsættes en konkret klausul, der beskriver, hvordan nettoprisreguleringen skal realiseres.

EjendomDanmark vurderer, at det er en ganske fornuftigt at tilføje et sligt afkrydsningsfelt, da det kan bidrage til minimering af forglemmelser, fejl og dermed tvister om lejeregulering.

EjendomDanmark vurderer, at opsætningen af felterne § 11 fremstår uhen-sigtsmæssig, da man kan få den oplevelse, at en aftale om nettoprisindekse-ring forudsætter aftale om fri lejefastsættelse. Derfor bør de to afsnit gøres mere tydeligt separate.

- EjendomDanmark anbefaler, at de to afsnit om hhv. lejefastsættelse og lejeregulering i typeformularens § 11 adskilles, f.eks. med en streg mellem afsnittene.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der ligger en udmærket intention bag den foreslåede standardklausul, der skal hjælpe parterne på vej. Den foreslåede klausul er dog problematisk af flere årsager.

For det første er det problematisk, at den foreslåede klausul og vejledningen hertil ikke med tilstrækkelig grundighed behandler muligheden for evt. øvrige reguleringsmuligheder, herunder skatter- og afgifter. Dette er problematisk.

I vejledningsdelen af typeformularen er det på side 10, 2. spalte, 3. afsnit, ganske vist anført, at lejen kan reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter, men måden, som det er anført på her, antyder, at

det er en forudsætning, at lejen ikke kan nettoprisindekseres. Det er ikke retvisende, idet det flere gange i retspraksis (bl.a. i GD 2010.35 H) er slået fast, at nettoprisindeksering kan kombineres med anden regulering.

For det andet er det problematisk, at klausulen er mere snævert formuleret end ordlyden i lejelovens § 54 ellers giver anledning til. Det er således ikke tilstrækkelig tydeligt, at den fortrykte tekst for lejeregulering ikke alene kan finde anvendelse i lejemål med markedsleje, som en anført i ovenstående afsnit, men er et generelt muligt aftalevilkår.

I lejelovens § 54, stk. 3, fremgår, at lejen kan reguleres efter "aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks". Hvis en udlejer i et år med stor stigning i nettoprisindekset eller af andre årsager, undlader at foretage regulering af lejen eller kun regulerer lejen med en del af stigningen i nettoprisindeks, så kan udlejer i det efterfølgende år "indhente" den manglende nettoprisindeksering ved at regulere lejen op til aktuel nettoprisindeks fra det nettoprisindeks, som blev anvendt ved beregningen af den gældende leje. Lejelovens § 54, stk. 3, angiver ikke, at udlejer i det aktuelle år alene kan regulere lejen med stigningen i nettoprisindeks for den seneste 1-årige periode, hvis der er reguleret med mindre end nettoprisindeksstigningen i et tidligere reguleringsår.

For at holde klausulen tæt på lovens rammer og for at undgå unødvendige misforståelser og dermed tvister mellem parterne bør klausulen derfor omformuleres.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at standardklausulen vedrørende nettoprisindeksering i typeformularens § 11 formuleres som følger:

"Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til _____ måned forud for reguleringstidspunktet.

Regulering sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje.

Lejen reguleres første gang _____.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering herunder regulering af skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129 kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom.”

- Alternativt anbefaler EjendomDanmark at nøjes med afkrydsningsfeltet og at lade formulering af den egentlige klausul være op til parterne i aftaleforholdet.

Udfyldningsfeltet i § 11

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at reducere størrelsen på fritekstfeltet i § 11 væsentligt som følge af udvidelsen af aftaledelen af typeformularen.

EjendomDanmark vurderer, at dette er særdeles u hensigtsmæssigt, da udlejere og administratorer i forvejen har svært ved at få plads til blot de mest nødvendige individuelle vilkår i det nuværende udfyldningsfelt i typeformular A, 9. udgave.

Principielt kan parterne lave særskilte tillæg til lejeaftaler indgået på typeformular A, 9. udgave – og på den kommende typeformular A, 10. udgave. På baggrund af lejelovens § 14, må vi dog antage, at der fra lovgiverens side er et ønske om, at anvendelsen af tillæg til typeformularen, skal begrænses.

Det er i øvrigt også mest hensigtsmæssig og nemmere for begge parter, samt tvisteorganer, hvis bestemmelser, der regulerer lejeforholdet, er samlet ét sted. Det er derfor helt afgørende, at den nye typeformular udformes således at der er et tilpas stort udfyldningsfelt. Hvis det kræver, at den nye typeformular bliver på 14 (eller flere) sider, så er det det, som må gøres.

- EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste anbefale, at udfyldningsfeltet i § 11 udvides betydeligt.

Vejledningsdelen, pkt. 2

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at vejledningens afsnit om opsigelse i de tilfælde, hvor der kun udlejes en enkelt lejlighed eller andelsbolig skal bære overskriften ”Skatter og afgifter” (side 8, 2. spalte).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl.

- EjendomDanmark skal anbefale, at afsnittet gives en mere retvisende overskrift. Til gengæld ser det ud som om overskriften ‘Skatter og afgifter’ mangler i sidste afsnit på side 9.

Kommentarer fra Unik System Design

EjendomDanmark har modtaget kopi af de to høringssvar, som Unik System Design har sendt til ministeriet. Unik System Design har naturligvis koncentreret sig om tekniske kommentarer til opsætning, udfyldning m.v., men der er dog enkelte ting, som overlapper i forhold til vores bemærkninger.

EjendomDanmark tilslutter sig de kommentarer, som Unik System Design har sendt til ministeriet.

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

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør