



**EJENDOM
DANMARK**

Social-, Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

23. august 2023

J.nr. 2023-1728

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

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til fejlrettelserne i lejeloven.

Da der er tale om en samlelovsforslag indeholdende flere forskelligartede elementer, er vore bemærkninger til lovforslaget for overblikkets skyld delt i to. Dette høringssvar indeholder således alene kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler fejlrettelser i lejeloven og muligheden for at refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger. Vore kommentarer til den del af lovforslaget, der omhandler forslaget om at tilpasse reglerne for tilbudspligt, findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række nærmere kommentarer til forslagets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark skal indledningsvist påpege følgende generelle forhold, der er relevante at overveje i relation til forslaget:

Samlelov, der bør deles i to

Lovforslaget omhandler overordnet set to ret forskellige elementer: Det ene er en ren teknisk rettelser, der skal gøre op med en række fejl i den eksisterende lejelov, og som skyldes fejl i sammenskrivningen af den daværende lejelov og den daværende boligreguleringslov. Det andet er en tilpasning af tilbudspligten. Tilbudspligten er pr. definition en lovhjemlet begrænsning af den private ejendomsret, hvorfor ethvert indgreb bør ske med stor tilbageholdenhed. Og i erkendelse af dette indgrebs principielle karakter bør det derfor også behandles i et separat lovforslag, således at indgrebet ikke behandles på samme måde som de rent tekniske fejlrettelser i sammenskrivningen.

Yderst positivt med fejlrettelser med tilbagevirkende kraft

EjendomDanmark ser yderst positivt på, at Social-, Bolig- og Ældreministeriet med lovforslaget får rettet visse af de fejl, der havde sneget sig ind, da man i 2022 vedtog en ny lejelov (sammenskrivningen). EjendomDanmark har tidligere gjort opmærksom på det meget store behov for disse rettelser, og konstaterer med glæde, at rettelserne nu kan finde sted.

Ydermere er det godt, at ministeriet vil lade disse rettelser gælde med tilbagevirkende kraft, således at de gælder fra samme tidspunkt som den sammenskrevne lejelovs andre regler. Det skaber ro og klarhed om en retstilstand, der i ca. et år har været i en slags limbo til gene for både lejer og udlejer.

Positivt at skabe mulighed for at inddrage udlejers udgifter til nye målerkrav

EjendomDanmark ser positivt på den del af forslaget, der skal skabe større konsistens mellem reglerne i lejelovgivningen omkring de udgifter, der må medtages i forbrugsregnskabet og udlejers udvidede oplysningsforpligtelser som følge af implementeringen af energieffektivitetsdirektivet.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til ...

Mulighed for nettoprisindeksering (forslagets § 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre lejelovens § 6, stk. 1, så det tydeliggøres, at alene lejelovens § 53, stk. 1 og stk. 4, ikke finder anvendelse i regulerede kommuner, men at § 53, stk. 2 (aftaler om nettoprisindeksering) kan indgå også i regulerede kommuner (forslagets § 1, nr. 1, om ændring af lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at denne fejlretning er nødvendig, men at Social-, Bolig-, og Ældreministeriet har overset, at der i samme åndedrag er behov for en tilpasning af lejelovens § 41, hvis ikke § 6 og § 41 skal være indbyrdes modstridende.

Med ændringen i § 6 ønsker man at genskabe sikkerhed om den retstilstand, der fandtes før sammenskrivningen, hvor der i omkostningsbestemte lejemål var mulighed for at aftale nettoprisindeksering af huslejen. I lejelovens § 41 – som er slutparagraffen i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje – fremgår det i dag, at lejelovens kapitel 3 ikke kan fraviges, bortset fra muligheder for fri lejefastsættelse, jf. § 54. Det betyder at § 41 uden en tilretning stadig udelukker muligheden for at kunne indgå aftaler om nettoprisregulering. Men som følge af ændringen af selvsamme lovs § 6, stk. 1, vil det fremgå, at det kan man godt.

Denne situation er uhensigtsmæssig og i øvrigt ikke på linje med hensigten bag hverken dette lovforslag eller sammenskrivningen som sådan.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at § 41 præciseres således at det bliver helt tydeligt og uden tvivl, at der kan aftales nettoprisindeksering i omkostningsbestemte lejemål også efter sammenskrivningen. Dette kan f.eks. ske ved at anvende én af følgende formuleringer:

§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejeren.

Stk. 2. § 53, stk. 2 og stk. 3, og § 54 finder dog anvendelse.

Eller

§ 41. Dette kapitel kan ikke fraviges til skade for lejerens.

Stk. 2. Det kan dog for lejemål, udlejet efter § 19, aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, jf. dog § 53, stk. 3. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 3. § 54 finder dog anvendelse.

Udgifter til forbrugsoplysninger (§ 1, nr. 3)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at oplysningen af, hvilke udgifter en udlejer må medtage i forbrugsregnskabet udvides med de månedlige udgifter som følge af energiplysningsbekendtgørelsen.

EjendomDanmark vurderer, som indledningsvist anført, at dette er en tiltrængt og positiv tilrettelse af lejelovgivningen. I en tid, hvor der er stort fokus på klima, herunder energibesparelser og forbrugeradfærd, må det dog forventes, at der jævnligt vil blive indført nye tiltag, som kan have en afsmittende effekt på de udgifter, der med rette bør være indeholdt i et forbrugsregnskab. Pt. vil fremtidige ændringer nødvendiggøre lovændringer før forbrugsregnskaberne kan tilpasses, hvilket er en forholdsvis besværlig proces.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der indføres en hjemmel i lejelovgivningen, at ministeren kan udstede nærmere regler om, hvilke udgifter der kan medtages i forbrugsregnskaber. Dette kan fx ske ved at tilføje følgende i LL § 81:

Social-, bolig- og ældreministeren kan fastsætte nærmere regler om, hvilke udgifter der må medtages i forbrugsregnskaber.

Bruttoetageareal (§ 2, nr. 4)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at det i lov om boligforhold indskrives, at Social- og Boligministeren kan fastsætte ”nærmere regler om beregning af boligens og erhvervslokaleres bruttoetageareal i henhold til denne lov” (lovforslagets § 2, nr. 4, om indsættelse af en ny § 101 a i lov om boligforhold). Ministeriet bemærker i den forbindelse, at boligforholdsloven ikke indeholder en sådan hjemmel og henviser i den forbindelse til dette lovforslags § 2, nr. 5 (bemærkningernes side 10).

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en trykfejl, når der i bemærkningerne henvises til lovforslagets § 2, nr. 5.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at fejlen rettes, så der i stedet henvises til § 2, nr. 4.

Ikrafttrædelsesregler (§ 6)

Social-, Bolig- og Ældreministeriet foreslår, at ændringsloven skal træde i kraft den 1. januar 2024, mens de i stk. 2 opremsede bestemmelser "finder anvendelse fra den 1. juli 2022." I bemærkningerne til § 6 (bemærkningernes side 50) skriver ministeriet, at anvendelsen fra den 1. juli 2022 foreslås "for at imødekomme negative konsekvenser af de utilsigtede ændringer i retsstillingen, som blev indført ved lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje...". Ministeriet skriver desuden: "Bestemmelserne kan dog først håndhæves efter lovens ikrafttrædelse."

EjendomDanmark vurderer, at ikrafttrædelsesbestemmelsen skal fortolkes i overensstemmelse med formålet, hvorefter det er hensigten at der skal sikres konsistens i retstilstanden, uanset om et lejeforhold er indgået i juni 2022, i august 2023 eller i januar 2024. Formuleringen omkring håndhævelsen efterlader dog en vis usikkerhed om ikrafttrædelsesreglernes påtænkte virkning.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet i bemærkningerne præciserer, evt. med et eksempel, at de i § 6, stk. 2 opremsede bestemmelser netop kommer til at være gældende i lejekontrakter, der er indgået i perioden fra 1. juli 2022 og frem til 1. januar 2024.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social-, Bolig- og Ældreministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre forslaget, og i det arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør