



**EJENDOM
DANMARK**

Social- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

06-01-2025

J.nr. 2024-4157

Juridisk Direktør
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

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

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkast til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Nedenfor findes først vores generelle bemærkninger til høringen over udkastet til bekendtgørelsen. Herefter følger vores bemærkninger til forslaget enkelt dele.

Generelle bemærkninger

Positivt at der er blevet lyttet til branchen og efterspørgslen

EjendomDanmark skal først og fremmest kvittere for at Social- og Boligministeriet har lyttet til branchen såvel som til EjendomDanmark, og udsendt et udkast til en autoriseret typeformular på engelsk.

En sådan autoriseret engelsk sproget formular, har længe været efterspurgt af såvel lejere som udlejere. Når der i dag udlejes til ikke dansk talende lejere, er det en reel mangelvare at have en autoriseret typeformular på engelsk. Fordelene ved en engelsk sproget typeformular kan synes åbenlyse, men er naturligvis at der sikres at der er tale om et let forståeligt aftaledokument for både lejere og udlejere, som sikrer at det ikke er sprogbarriere, der leder til misforståelse omkring lejemålet, og dets juridiske udformning.

EjendomDanmark skal dermed rose Social- og Boligministeriet for dels at lytte til branchens ønsker på dette område, og dels for at tage problemstillingen alvorligt, og på branchens opfordring at skride til handling. Det skal hertil bemærkes at EjendomDanmark har været glade for samarbejdet omkring udformningen og tilblivelsen af den nye engelske standard kontrakt.

Overordnede bemærkninger til forslaget

EjendomDanmark går ud fra, at den af ministeriet har udarbejdet en sprogligt retvisende oversættelse af typeformular A, 10. udgave, til engelsk ved udkastet

til typeformular A, 10. udgave (ENG), således at de to typeformularer i princippet er identiske bortset fra anvendelsen af henholdsvis dansk og engelsk.

EjendomDanmark har derfor ikke foretaget en gennemgang og vurdering af den engelsksprogede version af typeformularen.

EjendomDanmark går endvidere ud fra, at bilag 3 og 4 i princippet er identiske med bilag 2 til bekendtgørelse nr. 1214 af 30. august 2022 om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

EjendomDanmark har derfor ligeledes ikke foretaget en gennemgang og vurdering af bilag 3 og bilag 4 i udkastet til bekendtgørelse.

Bemærkninger til forslagets enkelt dele

Ad § 1, stk. 2, og stk. 3

I bekendtgørelsens § 1, stk. 2, er anført, at det er koncipisten af lejeaftalen, der vælger, om den danske eller engelske version af typeformularen skal finde anvendelse.

Samtidig er det i § 1, stk. 3, anført, at den part, der kan kræve en lejeaftale udfærdiget skriftligt, jf. lejelovens § 11, stk. 1, kan vælge, om den danske eller engelske version af typeformularen skal anvendes.

Af lejelovens § 11, stk. 1, fremgår, at *enhver, der er part i en lejeaftale*, kan kræve, at lejeaftalen udfærdiges skriftligt. Det vil sige, at en lejeaftale skal udfærdiges skriftligt, hvis blot én af parterne i en lejeaftale kræver det.

Den nuværende formulering i § 1, stk. 3, i bekendtgørelsen vil tilsvarende medføre, at den engelske typeformular – eller for den sags skyld den danske typeformular – ville skulle anvendes, såfremt én af parterne i lejeaftalen kræver det. Med den nuværende formulering vil det dog være uklart, hvilken version der skal finde anvendelse, såfremt den ene part kræver lejekontrakten udfyldt på den danske og den anden part på den engelske version af typeformularen.

Det vil eksempelvis kunne resultere i, at en – måske i øvrigt dansksproget – lejer ville kunne kræve, at den engelsksprogede version af typeformularen anvendes, uanset om udlejer ønsker det eller ej. Det vil naturligvis ikke være hensigtsmæssigt, såfremt der er tale om en udlejer, der ikke er engelskkyndig eller som ikke har fået oversat sine § 11 klausuler. Da udlejer har frihed til at vælge ikke at indgå en lejeaftale med den pågældende lejer, vil det som konsekvens kunne medføre, at udlejer mister en potentiel lejer og lejer mister lejemålet.

Som andet eksempel kunne det tænkes, at en udlejer ville kræve, at lejeaftalen med en dansksproget lejer indgås ved anvendelse af den engelsksprogede version af typeformularen. Det vil ligeledes ikke være hensigtsmæssigt – især ikke

hvis udlejer behersker det engelske sprog på et væsentligt højere niveau, end lejereren gør.

Endelig vil den nuværende udformning af § 1, stk. 2, og stk. 3, kunne resultere i nogle principielt uløselige konflikter. Henvisningen i § 1, stk. 3, til lejelovens § 11, betyder, at enhver part i en lejeaftale har ret til at beslutte hvilken af de to typeformularer, der skal anvendes. Det er ikke noget problem, når det handler om, hvorvidt en lejeaftale skal udformes skriftligt, da der i sådan en situation ikke er nogen valgmulighed. Anvendelsen af denne formulering er dog noget problematisk i en situation, hvor der er mulighed for at vælge mellem to forskellige løsninger. Det vil netop kunne resultere i, at den ene part kræver, at der anvendes den engelsksprogede typeformular, mens den anden part kræver, at der anvendes den dansksprogede typeformular. Så foreligger der en konflikt, som skal løses, men udformningen af § 1, stk. 2, og stk. 3, anviser ingen løsning på denne potentielle konfliktsituation – udover selvfølgelig udlejers ret til ikke at indgå aftalen med den pågældende lejer.

EjendomDanmark skal derfor opfordre til at stk. 3 enten undlades, således at det alene er koncipisten, der bestemmer hvordan kontrakten skal udformes, eller at der findes en anden formulering.

En alternativ formulering kunne være:

“Stk. 2. Koncipisten vælger, hvorvidt det er den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, der skal anvendes i lejeforholdet.

Stk. 3. Uanset stk. 2, kan den anden part anmode om at den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, skal anvendes i lejeforholdet.

Stk. 4. Kan parterne ikke opnå enighed om anvendelse af enten den danske udgave, jf. § 2, eller den engelske udgave, jf. § 3, skal lejeaftalen indgås på den danske udgave, jf. § 2.”

Eller som alternativ

“Stk. 4. Stk. 2 har forrang for stk. 3, såfremt parterne ikke kan opnå enighed.”

Ad § 3, stk. 2

I § 3, stk. 2, er anført, at udfyldning af felter i den engelsksprogede typeformular skal ske på engelsk.

Det er selvfølgelig meget naturligt og hensigtsmæssig, når det faktisk er den engelsksprogede typeformular, der anvendes.

Det er dog herved vigtigt at være opmærksom på, at nærmere regler om eventuel ugyldighed ved anvendelse og udfyldning af blanketter ved indgåelse af lejeaftaler er fastsat i lejelovens § 14, stk. 1-3.

Efter EjendomDanmarks opfattelse foreligger der ingen hjemmel til at fastsætte eventuelle supplerende gyldighedsbetingelser i bekendtgørelsen om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, og bestemmelsen kan derfor ikke have karakter af en gyldighedsbetingelse men alene anses som at have vejledende karakter.

Det fremgår ganske vist heller ikke af bekendtgørelsen, hvilke konsekvenser det skulle have, hvis et udfyldningsfelt i en engelsksproget typeformular er udfyldt med et dansk ord eller for den sags skyld et ord på et andet sprog. Efter EjendomDanmarks opfattelse skal det overlades til helt almindelig kontraktsfortolkning og dermed domstolene, hvad konsekvensen skal være, hvis et udfyldningsfelt i en engelsksproget typeformular er udfyldt med et eller flere ord på et andet sprog – ligesom det i dag er tilfældet ved udfyldning i den dansksprogede typeformular.

Formuleringen i § 3, stk. 2 bør derfor enten undgå eller omformuleres således at det bliver tydeligt at det alene har vejledende karakter og at der ikke er tale om en gyldighedsbestemmelse. En mulig formulering kunne være:

“Stk. 2. Ved anvendelse af den engelsksprogede standardblanket, jf. stk. 1, bør alle felter i lejekontrakten udfyldes på engelsk.”

Rettelse af en eksisterende fejl

Ved udformningen af typeformular A, 10. udgave, i 2022, blev der indsat en fortrykt klausul til aftaler om nettoprisindeksering af lejen. Ved udformningen af den klausul indsneg der sig imidlertid en sproglig fejl. En passus i klausulen er p.t. udformet således:

“...fra _____ måned året før til den _____ måned...”

Ordet ”den” i den ovenfor anførte passus er overflødig, da nettoprisindekset er knyttet op på måneder og ikke på datoer, og den nuværende udformning af bestemmelsen giver anledning til forvirring og usikkerhed, når typeformularen skal anvendes. Fejlen bliver ved med at afføde henvendelser fra udlejere, der er i tvivl om hvordan de skal forestå og udfylde klausulen.

Den samme fejl optræder ligeledes i den engelsk version, hvor der optræder to gange ”the” som kan bidrage til samme forvirring som i den danske.

EjendomDanmarks skal derfor anmode om at denne fejl, som også er afspejlet i den engelske version, bliver rettet, når ministeriet i forvejen er i færd med at udsende en ny bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Afsluttende bemærkninger

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bistå Social- og Boligministeriet i det videre arbejde med at kvalitetssikre udkastet til bekendtgørelse, og i det arbejde står vi naturligvis gerne til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann

Juridisk direktør, EjendomDanmark