

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

J.nr. 2020-2113 - Høringssvar vedr. sammenskrivningen af boliglejlovene

I forbindelse med høring om udkastet til sammenskrivning af lejlovene, skal vi hermed fremkomme med enkelte bemærkninger.

Generelt

Ændringer af lejlovgivningen kræver hver gang meget omfattende omkostninger til efteruddannelse af administratorer, advokater, udlejer- og lejerorganisationer, huslejenævn m.v.

Det er særdeles omkostnings- og ressourcekrævende, og det bør hver gang overvejes, om formålet med ændringerne kan bære dette.

Sammenskrivningen af lejlov og boligreguleringslov med den nye fordeling mellem lejlov og lov om boligforhold, er for så vidt strukturelt udmærket. Men når det kun er strukturen, der ændres, er det efter vores opfattelse rent spild af ressourcer. Projektet bør derfor droppes, indtil der bliver tale om at lave egentlige ændringer af lovgivningen.

Ændringer kan ikke laves i bemærkningerne. Generelt indeholder bemærkningerne til lovforslaget fortolkninger og beskrivelser af gældende ret, der ikke er i overensstemmelse med retspraksis, og i nogle tilfælde foregriber domstolenes stillingtagen til uafklarede forhold eller bevisbedømmelse, hvilket er uhensigtsmæssigt og helt bør udgå.

Tanken om at sammenskrivningen ikke må rykke på forholdet mellem lejer og udlejer er ikke længere relevant, når man tager i betragtning, at den ene u-afbalancerede lovændring efter den anden er blevet vedtaget.

Der bør i stedet nytænkes, så den meget forældede lovgivning tilpasses denne tid.

---o0o---

København

12. marts 2021

Sagsnr.: 20700 KPA/LN

Anne Louise Husen
Advokat (H), Partner
alh@husenadvokater.dk

Katja Paludan
Advokat (H), Partner
kpa@husenadvokater.dk

Susanne Andréa Roug
Advokat (L), Partner
sar@husenadvokater.dk

Lejeloven

Ad § 3 – Blandede lejemål

Det fremgår, at "Lovens regler om beboelseslejligheder finder også anvendelse når en lejlighed er udlejet tillige med lokaliteter til anden end beboelse. Her bør tilføjes: *"med mindre andet fremgår af loven."* Se f.eks. § 159 og § 162.

I bestemmelsen opremses hvilke bestemmelser i den nye lejelov, der ikke finder anvendelse på *"lokaler omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler m.v."* Erhvervslejelovens § 1, stk. 2 omtaler det fulde blandede lejemål, der er fysisk adskilt, og kun den sidste del af bestemmelsen relaterer sig til lejereguleringen for erhvervsdelen af et fysisk adskilt blandet lejemål, som vi formoder det er hensigten at undtage fra de opremsede bestemmelser. Det foreslås derfor, at det præciseres, at bestemmelserne *"gælder dog ikke for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og som er omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler."*

En af bestemmelserne man undtager i § 3, er den foreslåede § 9 om det udvidede ejendomsbegreb. Det giver ikke mening at undtage erhvervsdelen af et fysisk adskilt blandet lejemål fra det udvidede ejendomsbegreb, der er til for at kategorisere ejendommen, ikke lejemålet. § 1, stk. 2, i erhvervslejeloven har fokus på lejemålet, ikke ejendommen. Det foreslås, at § 9 slettes fra opremsningen i den foreslåede § 3.

§§ 120-122 er undtaget i lovteksten vedr. hensættelsesforpligtigelser til udvendig vedligeholdelse. Men hensættelsesforpligtelsen gælder netop også for den del af ejendommen, der anvendes til andet end beboelse, jf. forslaget § 124. Noget andet er, at lejen ikke selvstændigt kan kræves reguleret på den baggrund, jf. erhvervslejelovens §§ 9-12 eller 31-32. Det foreslås, at henvisningen slettes.

Ad § 5 – Virkning af ændring fra reguleret til ureguleret og omvendt

Det er en meget kort frist, der er angivet i bestemmelsen, hvorved kommunalbestyrelsens beslutning om at en kommune skal være reguleret eller ikke længere være det, får virkning fra og med datoen på det nummer af Statstidende, hvor den er bekendtgjort. Det er et kæmpe administrativt arbejde at operere med en sådan ændring, og det foreslås, at man bibeholder BRL § 2, stk. 3, som udgangspunktet – nemlig at det først får virkning efter 1 år.

Ad §§ 6-7 – Huslejeregulering i regulerede kommuner

Bestemmelserne beskriver med en endeløs opremsning af paragraffer, hvilke regler om huslejefastsættelse og regulering m.v., der gælder for de forskellige typer af ejendomme og lejemål. Til gengæld er det ikke angivet i de kapitler/paragraffer, det drejer sig om.

Denne metode er velegnet til at vanskeliggøre og ikke lette læsningen af loven. Det er nødvendigt at lave noter i marginen for at markere, hvilke lejemål, den enkelte bestemmelse vedrører. Alene læsningen af § 6, vil få mange til at opgive at slå op i loven.

Det må anbefales, at anvendelsesområdet angives i de relevante kapitler/paragraffer, f.eks. således at "Huslejeregulering m.v. i regulerede kommuner" gives eget kapitel, og

så man letter henvisningerne gennemgående, se f.eks. den foreslåede § 1, stk. 4 sammenholdt med den nugældende ordlyd af samme bestemmelse i lejeloven. Tilsvarende at man laver særskilt kapitel for enkeltværelserne.

I bemærkningerne til den foreslåede § 6 fremgår det fortsat, at der ved vurderingen af det lejedes værdi for 80/20-ejendomme fortrinsvis skal sammenlignes med tilsvarende lejemål, som er beliggende i andre 80/20-ejendomme. I retspraksis sammenlignes imidlertid med alle lejemål, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, og ikke en beregning, ligesom der ikke i lovens ordlyd er en begrænsning i anvendelsen af sammenligningslejemål.

Den foreslåede regel i § 7, stk. 2 om at en ejendom opført efter 1. januar 1995 kan være en småejendom, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug er reelt fin. Men kun hvis man samtidig afskaffer sammenligningsreglen, hvorved det er et krav, at sammenligningslejemålene skal være reguleret omkostningsbestemt, da en ejer og en lejer ellers reelt vil blive stillet ringere som tilbagefaldsregel, end det er tilfældet med de rent omkostningsbestemte ejendomme. Bevisbyrden vil være umulig at løfte, og dermed er der ikke en beskyttelse for nogen af parterne. Se yderligere nedenfor under § 32.

Ad § 11, stk. 3, sidste pkt. – Lejefastsættelse, når ikke andet er aftalt

Reglen bør formuleres som en direkte henvisning til kapitel 3.

Ad § 14, stk. 1 – Anvendelse af blanketter

Det fremgår af bemærkninger til § 14, stk. 1, s. 248, at *"Bestemmelsen finder anvendelse på lejeaftalen og tillige på andre aftaler om det lejede. Med andre aftaler menes aftaler mellem parterne, der ændrer eller supplerer den oprindelige lejeaftale..."*

Der findes ikke en autoriseret blanket, der kan anvendes ved supplerende eller ændrede aftaler, og det vil være stærkt uhensigtsmæssigt og ikke i overensstemmelse med gældende ret, hvis typeformularen skal anvendes ved tillæg for at udlejer kan være sikker på, at tillægget ikke bliver opfattet som en blanket. Tillæg er ofte konkrete i relationen mellem den enkelte lejer og udlejer, men kan tillige være konkrete tillæg forhandlet mellem flere lejere og udlejer. Der er ikke støtte i gældende ret for, at dette tillæg skal laves efter typeformularen.

Ad §§ 19-20 – Lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål

Af bemærkningerne til den foreslåede § 19, stk. 2, indlægges en forudsætning for lejefastsættelse efter nugældende BRL § 5, stk. 2 om, at hele lejemålet skal være gennemgribende moderniseret, og at modernisering af enkelte dele af lejemålet således ikke er tilstrækkeligt. Dette er i direkte modstrid med Højesterets praksis, hvoraf det fremgår, at hvis de lovbestemte beløbsgrænser for væsentlig forbedring af et lejemål er iagttaget, da vil der de facto være tale om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Noget andet er så, om det forhold at der alene er foretaget modernisering af enkelte dele af lejemål, har en indflydelse på størrelsen af det lejedes værdi. Dette bør således slettes.

Af bemærkningerne til § 20 indlægges endvidere en bevisvurdering af den dokumentationspligt der følger af loven ved tvister om den aftalte leje efter nugældende BRL § 5, stk. 2, og herunder en skærpelse til det bevis der skal føres i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder, og hvor bestemmelsen om "utvivlsomt gennemgribende moderniseret" da i stedet kommer til anvendelse. Dette foregriber domstolenes fri bevisbedømmelse, og medfører en skærpelse i forhold til gældende forarbejder og praksis, der ikke hører til i bemærkningerne. Dette bør slettes.

Ad § 22 - Mere byrdefulde vilkår

Bestemmelsen giver anledning til mange tvivlsspørgsmål og bør ophæves eller præciseres.

Hvordan sammenligningen mellem lejemål udlejet efter BRL § 5, stk. 2 er et stadig omtvistet spørgsmål, og andre spørgsmål er også uafklarede.

Hvis der eksempelvis ved en fejl ikke er givet korrekte oplysninger efter LL § 4, stk. 6, i en eller flere lejekontrakter, kan dette ikke skulle have betydning i forhold til fremtidige lejekontrakter, ligesom begrænsningen i BRL § 7, stk. 4, skal beskytte den enkelte lejer og ikke de fremtidige, der kender lejen ved lejemålets indgåelse.

Ad § 26 - Nettoprisindeksregulering af enkelte poster i det omkostningsbestemte budget

Bestemmelsen er upraktisk og anvendes derfor ikke. Reglen bør fjernes.

Ad § 32 - Lejefastsættelse i mindre ejendomme

Det er nu 26 år siden, at reglen om fordeling af den omkostningsbestemte leje mellem erhverv og beboelse blev ændret til bruttoetageareal, og overgangsperioden må i stort set alle ejendomme være et overstået kapitel. Bestemmelsens 3. punktum (sammenligningsreglen) bør derfor udgå. Denne bevisregel medfører i praksis, at såvel lejere som udlejere ikke kan løfte bevisbyrden for at den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi – alene på grund af en urimelig bevismangel, og som medfører at ejere og lejere af mindre ejendomme, herunder ejere af andelsboliger og ejerlejligheder, rammes uforholdsmæssigt i forhold til andre ejendomsstyper. Det foreslås således, at sammenligning for småhuse kan ske med alle lejemål beliggende i omkostningsbestemte ejendomme uanset fordelingen mellem beboelse og erhverv. Henset til indførslen af muligheden for pristalsregulering, foreslås det endvidere, at sammenligning kan ske uanset om lejen er reguleret efter pristal eller efter nugældende BRL § 7.

Endvidere bør ministeriets seneste svar om sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål lovfæstes, således at det klart fremgår af loven, at der ved sammenligning af gennemgribende moderniserede småhuslejemål kan ske en sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål i omkostningsbestemte ejendomme.

Endelig bør man i overensstemmelse med praksis for huslejenævnene lade ejendomme der alene indeholder én beboelseslejlighed, eller når der er tale om udleje af en ejerlejlighed eller fremleje af en andelsbolig, behandle efter reglerne om småejendomme, uagtet kategoriseringen den 1. januar 1995.

Ad § 37, stk. 2 - Urimeligheder ved fejl i varslinger afbødes

Reglen bør omfatte alle varslinger, herunder skatte- og afgiftsvarslinger, §§ 46-47.

Ad § 37, stk. 3 - Om a conto forhøjelse 15 kr. pr. m²

Beløbet var også 15 kr. pr. m² for 46 år siden. Fjern det eller reguler det.

Ad § 54 – Fri lejefastsættelse

Der er ved sammenskrivningen et ønske om at ejendomsbegrebet præciseres gennemgående. Dette har nøje sammenhæng med lejefastsættelsen. I den forbindelse skal man tage højde for udviklingen af eksisterende bygninger, eller opførelsen af nye bygninger. I bemærkningerne til § 54 anføres bl.a. skærpede krav til, hvornår der kan aftales fri lejefastsættelse, herunder ved udvikling af en ejendom, som ikke kan genfindes i hverken retspraksis, lovens gældende ordlyd eller formålet med reglerne om fri lejefastsættelse. Det fremgår således direkte, at man ved ejendommen forstår *"en ejendom i lovens forstand, jf. § 8, og at ordningen omfatter nye bygninger på en hidtil ubebygget ejendom. Tilsvarende gælder, hvis der opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på matrikel ..., hvis de eksisterende bygninger på ejendommen er revet ned, og en ny bygning er opført i stedet."* Dette bør udgå af bemærkningerne.

Det foreslås, at § 54, stk. 1, nr. 1 præciseres, således: *"Lejeforhold om beboelseslejligheder i bygninger, der er taget i brug efter den 31. december 1991"*. Da det er sådan, forholdet fortolkes i praksis. Der er ingen fornuftig grund til at nyindrettede tagboliger og nypåbyggede tagetager, der tilfører ny boligmasse, skal behandles anderledes end, hvis der tilføres ny boligmasse i form af en ny bygning, der tilfældigvis ligger på en matrikel, hvor der er en ejendom, der er taget i brug før 31. december 1991.

Det vil i praksis ikke medføre ændring i lejeniveauet, idet den omkostningsbestemte leje under alle omstændigheder langt vil overstige markedslejen.

Ad § 90 - Indflytningssyn

Det fremgår af bemærkningerne til § 90, s. 383, at indflytningssynet ikke blot skal registrere tilstanden af den indvendige vedligeholdelsesstand, men også tilstanden af bygningsdele og indretninger i det lejede, som er omfattet af den udvendige vedligeholdelse. Dette synes ikke i overensstemmelse med gældende ret (hverken af loven eller af forarbejder kan dette udledes) og registreringen af udvendige vedligeholdelse tjener intet formål i de tilfælde, hvor det ikke kan aftales, at lejer overtager den udvendige vedligeholdelsespligt og hvor der heller ikke er skader på bygningsdele omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt. Lejer kan i disse tilfælde ikke forpligtes til at istandsætte. Udlejers pligt til at registrere den indvendige vedligeholdelse forhindrer ikke parterne i at registrere egentlige skader på bygningsdele omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt.

Ad § 91 – Mangelliste

Det fremgår af bemærkningerne, s. 386, at udlejer bliver bundet af passivitet ved manglende reaktion overfor lejers mangelliste. Dette er ikke i overensstemmelse med gældende praksis, hvorefter udlejer ikke bliver bundet af lejers mangelliste, hvis udlejer kan bevise at manglerne ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Ad § 118, stk. 5 – Indvendig vedligeholdelseskonto

Tilføjelsen af ordet "mindst" ændrer bestemmelsen markant, således at udlejere, der ikke kan fremlægge regnskaber for de seneste 5 år, kan blive tvunget til at hensætte mere end 5 års hensættelser, jf. tillige bemærkningerne til bestemmelsen. Det fremgår af bemærkningerne, at der ikke er tiltænkt ændringer af bestemmelsen, og ordet "mindst" skal derfor slettes i § 118, stk. 5. Gennemførelse på det nuværende grundlag vil medføre urimelige forhold, herunder at køber af eksempelvis nødlidende ejendomme ikke vil kunne regne på de maksimale hensættelser.

Ad § 142 – Lejerens installationsret

Lejers sædvanlige installationer - bemærkningen, s. 476, om at lejer har valget med hensyn til hvilken type sikkerhed, der stilles er ikke i overensstemmelse med lovens ordlyd eller retspraksis.

Ad § 150 – Lejers overladelse af brugen

Beskrivelsen i bemærkningerne til § 150, s. 492, af hvornår der er tale om husstand har ikke dækning i gældende ret. Herunder bemærkningen om, at "*Voksne børn, forældre, svigerforældre... vil almindeligvis være omfattet af husstanden.*" Bemærkningen om "almindeligvis" har ikke støtte i retspraksis, men derimod må der til enhver tid ses på de konkrete forhold for at afgøre, om der er tale om en husstand. Husstandsbegrebet er ikke statisk og indholdet af begrebet varierer således alt afhængigt af, hvilken bestemmelse begrebet anvendes på.

Ad § 183, stk. 1, nr. 6 – Lejers overladelse af brugen

Det anføres i bemærkningerne, s.567, at udlejer må give en person, der uberettiget er overladt brugen, en vis frist til fraflytning og at fristen må være op til 14 dage, da dette må anses for en rimelig frist. Da det fremgår, at fristen bør være "op til 14 dage" må forstås, at fristen kan være kortere, uanset at ordlyden beskrivelsen i bemærkningerne bærer præg af, at fristen bør være 14 dage. Når brugen uberettiget er overladt, er lejer i misligholdelse og misligholdelsen er som udgangspunkt væsentligt også ved korte perioder – eksempelvis AIRBNB. Fristen for at lejer retter for sig, må derfor berettiget kunne være ganske kort, og det vil sjældent være relevant at give lejer en frist på hele 14 dage.

Ad § 188, stk. 2, sidste pkt. - Istandsættelseskrav og mangelsindsigelse, når manglen er skjult eller lejer har handlet svigagtigt

Det fremgår af bemærkningerne, s. 585, at der i tilfælde af skjulte mangler eller lejers svig gælder en 2 ugers frist regnet fra udlejer er bekendt med eller burde være bekendt med forholdet. Dette er der ikke støtte for i lovteksten eller retspraksis. Ved skjulte mangler er det ganske sædvanligt, at udlejer ikke inden for 2 uger har overblik over manglernes omfang.

Ad kapitel 24 - Tilbudsplicht

Bemærkningerne til kapitel 24 om tilbudsplicht fremstår generelt som en efterrationalisering i kølvandet på de netop gennemførte ændringer af boligreguleringsloven og indførelse af karenperiode, der generelt medfører en skærpelse af reglerne, som ikke kan

genfindes i lovens nugældende ordlyd eller Højesterets praksis. Bemærkningerne bør helt udgå.

Ad kapitel 26 – Ikrafttræden

Overgangsreglen i § 3, stk. 2, i lov nr. 819 af 9. juni 2020 om øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2 bør tilføjes i den foreslåede § 204, stk. 4.

Lov om boligforholdene

Ad kapitel 2 om beboermaksimum

Eksisterer der ejendomme tilmeldt ordningen, således at den er relevant?

Med venlig hilsen

Anne Louise Husen

Katja Paludan

Susanne Andréá Roug