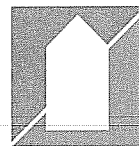


Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter
Gammel Mønt 4, 2
1117 København K



14. oktober 2014
Ref: phu/toc

Telefon +45 33 12 03 30
info@ejendomsforeningen.dk

Høring over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har i brev af 16. september 2014 sendt et udkast til lovforslag om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen til høring. Med lovforslaget sker der efter ministeriets opfattelse en udmøntning af aftalen af 11. juni 2014 mellem regeringen og V, DF, SF og EL om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Indledningsvis skal det bemærkes, at lovforslaget efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering på ingen måde leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven.

Det er værd at notere sig, at både udlejer- og lejerorganisationer har udtrykt utilfredshed med det forlig mellem partierne, der blev præsenteret den 11. juni 2014. Danmarks Lejerforeninger, BOSAM (Boligforeningernes Sammenslutning i Danmark), Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere har i et fælles brev påpeget over for politikerne, at de påtænkte nye regler vil skabe unødigt usikkerhed i retstilstanden og koste både lejere og udlejere tid og penge.

De fire organisationer har i det fælles brev til ministeren for by, bolig og landdistrikter oplyst, at de er enige om, at forligets forslag til ændringer af lejelovgivningen, både enkeltvist og samlet, komplicerer lovgivningen unødigt og ikke giver reelle forenklinger, der kan berettigg den store retsikkerhed, der vil opstå. Organisationerne tilkendegav, at de var enige om, at det politiske forlig om en "forenkling og modernisering" af lejelovgivningen, der blev indgået den 11. juni 2014, ikke burde resultere i et lovforslag, der ændrer lejelovgivningen.

Det var organisationernes opfattelse, at den øgede retsikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid. Det var også organisationernes opfattelse, at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere tilkendegav yderligere, at de fortsat er loyale over for det mellem organisationerne opnåede forhandlingsresultat og over for målet om at forenkle lejelovgivningen til gavn for lejerne, udlejerne og samfundet.

Ejendomsforeningen Danmark står fortsat bag synspunkterne i det omtalte brev fra organisationerne til ministeren.

Lovforslaget er blevet til i stor hast, hvorfor der er mange løse ender, selvmodsigelser og nye principper, der introduceres men ikke beskrives nærmere. Samtidig er der i bemærkningerne beskrevet nye regler, der ikke findes hjemmel til i lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark skal anbefale, at ministeren starter forfra og får sammenskrevet de to gældende love og dermed for alvor forenkle de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligretter, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

Samfundsomkostninger stiger

Ejendomsforeningen Danmarks beregninger viser, at der i dag samfundsøkonomisk bruges over 1 mia. kroner årligt på at udmønte den eksisterende lejelovgivning. Til det beløb skal nu lægges 110 mio. kr. til øget administration, der er en konsekvens af det fremlagte udkast til lovforslag.

Det er blandt andet øget administration til obligatoriske ind- og fraflytningssyn, vedligeholdelsesplaner, indberetning af vedligeholdelsesregnskaber til GI og strafgebyrerne ved huslejenævns sager, som ikke modsvares af færre administrationsomkostninger i de øvrige ændringer, her kan eksempelvis nævnes nettoprisindeksering af den omkostningsbestemte leje.

Forslaget skulle efter hensigten også modvirke samfundsøkonomisk uheldige påvirkninger i form af ressourcspild ved unødige istandsættelser ved fraflytning med følgende store omkostninger for lejerne. Ejendomsforeningen Danmark har efterlyst dokumentation for behovet for ændring af fraflytningsreglerne og reglerne om istandsættelse. En dokumentation som ministeriet ikke har lagt frem.

Yderligere skal der gøres opmærksom på, at ministeriet i sit oprindelige udspil til organisationerne lagde vægt på at fastholde den økonomiske balance mellem lejere og udlejere. Det mål er ikke nået hverken med det indgåede forlig eller med det fremlagte lovforslag.

Særligt i forhold til de økonomiske og administrative konsekvenser (side 37-39) skal det bemærkes, at det af de generelle bemærkninger til lovforslaget fremgår, at forslaget

”på længere sigt (...) forventes at medføre begrænsede mindreudgifter til udlejers administration af boligreglerne”.

Senere fremgår det, at

”En reduktion i udlejernes administrative udgifter vil derfor give anledning til en reduktion i det administrationsbeløb, som udlejerne kan medtage som en driftsudgift i den omkostningsbestemte husleje”.

Ejendomsforeningen Danmark er af den opfattelse, at ministeriets bemærkninger om de administrative og økonomiske konsekvenser er et skønmaleri. Reelt er der tale om et forsøg på misinformation af Folketinget. Hvis lovforslaget fremsættes, som det ser ud nu, er det Ejendomsforeningen Danmarks synspunkt, at oplysningerne er i strid med ministeransvarsloven.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor anbefale, at forslaget nærmere vurderes af Justitsministeriet i forhold til lovforslagets retssikkerhedsmæssige aspekter og af Finansministeriet i forhold til de økonomiske konsekvenser af forslaget.

I forhold til hovedelementerne i lovforslag skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke følgende:

1. Obligatorisk ind- og fraflytningssyn LF § 1, stk. 5, 7, 55, 56 og 58

Forslaget er en forøgelse af den administrative byrde for udlejerne, da der nu indføres en pligt til at afholde syn både ved ind- og ved fraflytning. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at nok laver mange udlejere allerede i dag syn ved fraflytning, men det er de færreste, der laver deciderede indflytningssyn. Udlejerne bliver således pålagt en ny administrativ byrde.

Et eventuelt manglende ind- eller fraflytningssyn får samtidig nogle meget voldsomme konsekvenser for udlejer i form af manglende mulighed for at gøre almindelige istandsættelseskrav gældende over for lejer ved fraflytning. Der kan alene kræves erstatning for skader lejer har påført lejemålet.

Der er i dag krav om obligatoriske ind- og fraflytningssyn i den almene sektor. Her påvirkes udlejer alene af en processuel skadevirkning, hvis indflytningssynet ikke er lavet. Hvorfor det er nødvendigt med så voldsom en konsekvens over for de private udlejere til forskel fra de almene, står Ejendomsforeningen Danmark uforstående over for. Det foreslås derfor, at retsvirkningerne også ensrettes med den almene boligsektor, og at der som et absolut maksimum indføres processuel skadevirkning i stedet for fuldstændig afvisning af almindelige istandsættelseskrav.

I forhold til fraflytningssynene skal det påpeges, at det er u hensigtsmæssigt, at der med forslaget indføres to frister med forskellige starttidspunkter i LL § 98, stk. 2 og stk. 3.

Udlejer har i dag 14 dage til at gøre sine istandsættelseskrav gældende over for lejer ved fraflytning. Denne frist på 14 dage starter på fraflytningdagen.

I det nye stk. 3 indføres en frist på 2 uger til at afholde fraflytningssyn med en frist på 1 uge til at indkalde lejeren til synet. Denne frist starter på det tidspunkt, hvor "udlejer er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted."

"Fraflytningdagen" og "tidspunktet hvor udlejer er blevet bekendt med fraflytningen" er i henhold til retspraksis ikke det samme tidspunkt, som det også er beskrevet i bemærkningerne, hvor der i øvrigt lægges op til, at de to frister kommer til at løbe sideløbende.

Ejendomsforeningen Danmark forudser, at der kommer til at opstå tvister på grund af de nye regler. Tvister om hvorvidt der er indkaldt til og lavet korrekte syn og rapporter og tvister om den forvirring, det vil skabe med frister med forskellige starttidspunkter i § 98.

Elektroniske ind- og fraflytningssyn

I bemærkningerne til de nye regler om tvungne ind- og fraflytningssyn står der direkte, at der ikke stilles formkrav til rapporterne. Der gøres også meget ud af, at man kan udnytte elektronisk kommunikation til fremsendelse af rapporten. Samtidig skrives der udtrykkeligt i bemærkningerne, at hvis udlejer vælger at udføre synene elektronisk, så *skal* lejer have en fysisk kopi af rapporten ved selve synet. Der stilles således i den konkrete situation alligevel formkrav til rapporten. Det forhindrer samtidig i praksis muligheden for at lave elektroniske syn, da udlejer/vicevært i givet fald skal slæbe en printer med rundt, og ideen med elektroniske syn er således væk. Hertil kan det tilføjes, at der i dag kun findes få printere, der er mulige at tage med sig, og ingen af dem understøtter eksempelvis print fra en Ipad.

Det er klart, at lejeren skal have mulighed for at få udleveret rapporten i fysisk kopi og da særligt, hvis han ikke har adgang til digitale medier. Men dette kunne klares ved, at rapporten sendes inden for fristen på de 14 dage.

I den almene boligsektor er man i dag mange steder langt fremme med at lave elektroniske ind- og fraflytningssyn, og her er der ikke krav om, at lejer skal have en fysisk kopi ved selve synet.

Problematikken kunne løses ved at formulere lejelovens § 9, stk. 2, 3. pkt. og § 98, stk. 3, 5. pkt. således:

”Rapporten skal udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren seneste 14 dage efter synet.”

I bemærkningerne kunne herefter indføres følgende:

”Synsrapporten skal så vidt muligt udleveres til lejeren ved synet enten i fysisk form eller sendes elektronisk til lejer umiddelbart efter synet. Hvis lejer ikke er til stede eller nægter at underskrive rapporten, bør den sendes i skriftlig form til lejer. På denne måde sikres parterne, at rapporten findes i dokumenterbart format.”

Det kan hertil oplyses, at Unik/Logicmedia, som den største udbyder af systemer til elektroniske ind- og fraflytningssyn på markedet, til Ejendomsforeningen Danmark har oplyst, at det kun er omkring 6 pct. af lejerne, der ønsker en skriftlig papirkopi af rapporterne, og i ingen af tilfældene har der været utilfredshed. De 6 pct. er opgjort på grundlag af 10.000 gennemførte syn. Når man samtidig ser, at det offentlige med digitale postkasser, digital signatur og E-boks til alle har fokus på at fjerne papir, virker det endnu mere mærkeligt, at man her vil fastholde et papirkrav, der, hvis det ikke overholdes, vil fratage udlejer mulighed for at opkræve udgifter til istandsættelse hos lejeren.

2. Normal istandsættelse ved fraflytning LF § 1, nr. 16 og 17

Punktet er et hovedpunkt i forliget af 11. juni 2014. I den kontekst finder Ejendomsforeningen Danmark det problematisk, at der intet sted i selve lovteksten er nævnt begrebet normal istandsættelse og/eller en beskrivelse af det.

Ifølge bemærkningerne indføres normal istandsættelse ved at gøre den nye lejelovs § 19, stk. 2 præceptiv og indføre et forbud i den nye § 24, stk. 3 mod, at lejer skal istandsætte andet end, hvad der er omfattet af hans vedligeholdelsespligt. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at dette er så uklart, at det skaber mere forvirring og flere tvister, hvilket er i direkte modsætning til lovændringens hovedformål om forenkling og modernisering.

Begrebet normalistandsættelse findes allerede i den almene lejelovgivning. Her betyder det, at lejemålet skal fremstå nymalet og vel vedligeholdt. Det er imidlertid ikke det, der står i det foreliggende lovforslag.

Det i lovforslaget indførte begreb for normal istandsættelse har ikke noget med det almene begreb at gøre, og det er derfor Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at lovændringen ikke er loyal over for det indgåede forlig. Samtidig er det stærkt uhensigtsmæssigt, at man således ønsker at indføre to forskellige indhold af det samme begreb. Dette måske særligt når regelændringerne i forvejen lægger op til at ensrette reglerne for almene og private boliger. Det vil kun betyde flere konflikter og sager ved huslejenævne, hvis lejere, udlejere og huslejenævn skal til at arbejde med to forskellige begrebsindhold.

I realiteten er det, der indføres med den foreslåede ændring, at man udelukkende har mulighed for overtagelse og aflevering "som beset" i private boliger. Det er således ikke kun nyistandsættelse, der fjernes, men også mulighederne for vel vedligeholdte og pæne lejligheder, når lejer alene kan tilpligtes at aflevere et lejemål, der ikke trænger til vedligeholdelse. Med mindre lejer har gjort skade på lejligheden eller misligholdt en eventuel vedligeholdelsesforpligtelse jf. den nye § 19, stk. 2 jf. § 24, stk. 1, så kan lejer flytte uden at røre en finger ud over rengøring. Ikke en gang aflevering i samme stand som ved overtagelsen kan kræves, hvis ikke lejligheden fremstår misvedligeholdt.

I denne forbindelse skal Ejendomsforeningen Danmark gøre opmærksom på, at begrebet vel vedligeholdt i praksis ikke bliver fortolket, som at noget er vedligeholdt tilstrækkeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Når en lejlighed er vel vedligeholdt og skal afleveres i samme stand, så betyder det i dag bedre end blot vedligeholdt tilstrækkeligt under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Der er således ikke overensstemmelse mellem det ministeriet bemærker og den ændring, der er foreslået.

I bemærkninger til lovforslaget er det beskrevet, at en lejer vil kunne fraflytte en lejlighed uden at skulle betale for, at den næste lejer kan overtage en nymalet og/eller vel vedligeholdt lejlighed. Det er allerede i dag genstand for konflikter at definere, hvor grænsen går mellem vedligeholdt og ikke-vedligeholdt. Vi frygter, at der opstår endnu flere konflikter, og at parterne nu skal i huslejenævne med sager om skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre.

Hvis det fremover skal være den eneste standard for alle lejemål, at lejer afleverer "som beset", så betyder det samtidig en meget væsentlig forringelse af de private udlejningsejendomme. Herved bliver kvaliteten af de private udlejningsejendomme betydeligt ringere end kvaliteten af de almene boliger.

I lovforslaget er der yderligere ikke taget stilling til, hvad der skal ske med alle de allerede indgåede aftaler om nyistandsættelse af lejligheden ved ind- og fraflytning. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Hvis man politisk ønsker at indføre samme vedligeholdelsespraksis i den private sektor som i den almene sektor, så burde man være konsekvent. I den almene sektor er det muligt, at boligselskabet kan overføre udgifter til istandsættelse af et lejemål til de øvrige lejere gennem en stigning i huslejen. Det betyder i praksis, at det bliver de øvrige lejere, der betaler for, at den enkelte lejer får en billigere fraflytningsregning, end det man alt andet lige ser i den private sektor. Muligheden for at overføre vedligeholdelsesudgifter ved fraflytning fra den enkelte lejer til samtlige lejere findes ikke i loven i dag, og den hjemmel indføres ikke med lovforslaget.

3. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesregler LF § 1, nr. 8-17 og § 2 nr. 1-4, 6 og 20-29

Overordnet set er det positivt, at vedligeholdelsespligten præciseres, og at reglerne for vedligeholdelsessager ved huslejenævnene og påbud ensrettes.

Ved en nærmere gennemgang er der dog også flere punkter i de foreslåede ændringer, som efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ikke indebærer en forenkling, men tværtimod i et tilfælde går klart ud over, hvad der ligger i forliget af 11. juni 2014 og med en begrundelse, som ikke stemmer overens med de faktiske forhold.

Indledningsvis gøres opmærksom på, at ændringen i LF § 2, nr. 3 ikke sker i § 5, stk. 3, 5. pkt., men i stk. 4, 5. pkt.

Aftalefrihed vedr. fordeling af vedligeholdelsesforpligtelsen i omkostningsbestemte ejendomme LF § 1, nr. 17

Der står ingen steder i forligsteksten, at parterne skal fratages muligheden for frit at aftale fordelingen af vedligeholdelse. Dette er på trods heraf alligevel sket ved ændringen i lejelovens § 24, stk. 2, hvor lejere i omkostningsbestemte ejendomme nu alene kan påtage sig den indvendige vedligeholdelse.

Der er tale om en væsentlig begrænsning i parternes aftalefrihed og en markant ændring af den nugældende tilstand og praksis på området til fordel for lejerne. Ændringen går klart videre end forligsteksten og bevirker yderligere en forskydning af balancen mellem lejere og udlejere.

Ejendomsforeningen Danmark finder det overraskende, at en så markant skærpelse af reglerne, udelukkende til fordel for den ene part i forholdet, kan betegnes som en forenkling og modernisering, og det er vores opfattelse, at det - i bedste fald - er at strække begrebet "aftale" meget langt.

I bemærkningerne er begrundelsen for, hvorfor aftalefriheden skal afskaffes, angivet til at være:

"Den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen og ejendommens installationer og kendskab til ejendommen generelt. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at fordele den udvendige vedligeholdelsespligt på de enkelte lejere."

Dette passer ikke med virkeligheden! Indholdet af den aftale, der helt typisk laves mellem udlejer og lejer, hvor lejer påtager sig en del af den udvendige vedligeholdelse, drejer sig ikke om de større dele af den udvendige vedligeholdelse. Indholdet af aftalerne lyder som regel på den vedligeholdelsespligt, som lejereren havde efter lejelovens § 20 før den blev lavet om i 1994, eller afarter heraf.

Den gamle lejelovs § 20 lød sådan:

”Lejer skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejereren skal endvidere vedligeholde WC-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejereren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse.”

Som det fremgår af den gamle lejelovs § 20, så er den del af den udvendige vedligeholdelse, som typisk overtages af lejer, ikke vedligeholdelse, som forudsætter en koordineret og kontinuerlig indsats og adgang og kendskab til ejendommens installationer. Den vedligeholdelse, der overtages af lejer er netop vedligeholdelse af installationer, som lejereren er tættest på, som lejereren anvender hver dag, og hvor vedligeholdelsesbehovet i vidt omfang er afhængig af lejerens egen brug af de enkelte installationer.

Det er Ejendomsforeningen Danmark opfattelse, at der som alt overvejende hovedregel heller ikke er nogen udlejere, der vil overlade det til lejerne at stå for den del af den udvendige vedligeholdelse, som netop kræver en koordineret indsats og et øje på hele ejendommens behov. Det er på ingen måde i udlejers interesse i større ejendomme at overlade den vedligeholdelse til lejerne.

Samtidig er det simpelthen forkert og misvisende, når det i bemærkningerne er oplyst, at aftalefriheden kun bliver brugt i små ejendomme. Det er korrekt, at det nok kun er i en- eller tofamiliehuse, hvor det aftales, at lejer overtager mere af den udvendige vedligeholdelse end indeholdt i den gamle lejelovs § 20, men aftalefriheden bliver som ovenfor nævnt også brugt i omkostningsbestemte ejendomme. Ifølge GI hensættes der kun ”lav takst” på § 18 b-kontoen for knap 1/5 af det areal, der er bindingspligtigt i GI. Der hensættes kun denne lave takst, fordi lejer og udlejer har udnyttet aftalefriheden i en stor ejendom til at lade lejer overtage en del af udlejers vedligeholdelse, som beskrevet ovenfor. I lejeforhold, der er indgået før 1994 vil der som udgangspunkt være en sådan aftale, da den dagældende typeformular indeholdt en gengivelse af den gamle lejelovs § 20.

Bemærkningerne og argumentationen tager hverken i betragtning, at det i mange nyopførte ejendomme (ejendomme opført efter 1991) aftales, at lejer har vedligeholdelsespligt som efter den gamle lejelovs § 20, eller at store ejendomme i uregulerede kommuner ikke er omfattet af begrænsningen i aftalefriheden.

Endelig skal det bemærkes, at der heller ikke her er taget stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om vedligeholdelsesfordeling i omkostningsbestemte ejendomme, som er indgået i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Hensættelsesbeløb og tillæg til kapitalafkastet jf. boligreguleringslovens § 18, stk. 1, § 18 b, stk. 1 og § 9, stk. 7, LF § 2, nr. 7, 20 og 22

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at de foreslåede ændringer i angivelsen af hvilke beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse og hvilket beløb, der kan overføres til kapitalafkastet jf. boligreguleringslovens § 9, på ingen måde hjælper til en forenkling. Nu skal man ind i den gamle lov for at finde ud af, hvad de korrekte hensættelsesbeløb må være i stedet for at kunne se det direkte i lovteksten.

Det anføres i bemærkningerne, at bestemmelserne herved gøres mere overskuelige. Denne opfattelse er Ejendomsforeningen Danmark helt uenig i.

Formuleringerne risikerer i øvrigt at ramme ejendomme, som fortsat er omfattet af § 4, stk. 6 i lov nr. 419 af 1. juni 1994, som ændrede både lejeloven og boligreguleringsloven. I disse ejendomme kan der på nuværende tidspunkt ikke afsættes de beløb, der ellers umiddelbart kan beregnes i henhold til de nugældende § 18, stk. 1, § 18b, stk. 1 og § 9, stk. 7, da beløbene stadig optrappes jf. den nævnte overgangsregel fra 1994-loven.

Det må som minimum kræves, hvis ændringerne fastholdes, dels at formuleringerne af de nugældende bestemmelser indføres i bemærkningerne til loven, dels at det præciseres, at ejendomme, der er opfattet af overgangsreglen fra 1994, fortsat kan optrappe også hensættelsesbeløbene og tillægget til kapitalafkastet indtil ejendommen ikke længere er omfattet af overgangsreglen fra 1994.

Vedligeholdelsesplaner LF § 2, nr. 21

Under dette punkt står Ejendomsforeningen Danmark også uforstående over for, hvordan det kan anses for at være en forenkling og modernisering at lægge endnu flere pligter på udlejerne med konsekvenser, som ikke hjælper på det formål reglerne ønsker at fremme, nemlig en god og ordentlig vedligeholdelse af ejendommene.

Pligten til at udfærdige 10-årige vedligeholdelsesplaner i omkostningsbestemte ejendomme fremmer efter Ejendomsforeningen Danmark ikke lejernes sikkerhed for, at ejendommene bliver vedligeholdt. Lejerne sikres allerede af reglerne om vedligeholdelsesmangler og -påbud, se i øvrigt nedenfor om huslejenævnenes kompetence.

Det fremgår ikke af forslaget, hvad der mere konkret ligger i en rullende vedligeholdelsesplan. Det er temmelig uklart, hvilke krav der stilles. Det er "større vedligeholdelsesarbejder", men hvornår noget er et større vedligeholdelsesarbejde, og hvordan det vurderes fra ejendom til ejendom, kan man ikke se. Samtidig er inddragelsen af beboerrepræsentationerne også medvirkende til at skabe uklarhed om, hvornår kravet til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er opfyldt. Hvad sker der eksempelvis, hvis beboerrepræsentationen modvirker et samarbejde?

Det er heller ikke nævnt i bemærkningerne, hvad der skal ske, hvis en ejendom ikke trænger til nogen større vedligeholdelse i løbet af de næste 10 år. Det kan eksempelvis være tilfældet i en nyopført ejendom. Hvad kan en korrekt men tom vedligeholdelsesplan bruges til i forhold til at sikre lejerne nødvendig vedligeholdelse?

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at reglerne om vedligeholdelsesplaner vil betyde flere tvister mellem lejere og udlejere om indhold mv.

Huslejenævnenes kompetence til at tage stilling til vedligeholdelsesplanerne er også uklar. Der henvises i bemærkningerne til, at sager om eventuel opfyldelse, eller måske nærmere mangel på samme, skal afgøres efter reglerne om vedligeholdelsesmangler og -påbud. Det er svært at se, hvilket formål planen skal tjene, når beskyttelsen af lejerne allerede ligger i de gældende regler om vedligeholdelsesmangler og -påbud.

Forslaget om at indføre en helt uacceptabel sanktion i form af fortabelse af retten til at opkræve bidrag fra lejerne til udvendig vedligeholdelse, hvis en udlejer ikke har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, virker højst besynderlig. Selv om forslaget i forhold til det oprindelige udkast nu er begrænset til, at retten til at opkræve bidrag til udvendig vedligeholdelse først indtræder, når lejerne har påpeget, at der mangler en vedligeholdelsesplan, og at retten genoprettes, når der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan, så kan det kun være til skade for lejerne, at de midler, som udlejer skulle bruge til at foretage vedligeholdelsen, forsvinder. Det fremgår ikke af hverken forslaget eller af bemærkningerne, om denne konsekvens også træder i kraft, hvis lejerne indbringer en sag om indholdet af en eventuel vedligeholdelsesplan.

Udfærdigelse af planerne medfører også væsentlige udgifter for udlejerne, da de som oftest vil være nødt til at betale sig fra at få lavet planerne, fordi de ikke selv har den tekniske indsigt til at lave en vedligeholdelsesplan. Dette er endnu en fordyrelse af omkostningerne i private ejendomme og bidrager ikke til nogen forenkling.

Da planen laves af hensyn til lejerne må det også være rimeligt, at lejerne skal være med til at betale udgifterne til planerne. Dermed bliver det også dyrere for lejerne, når der skal udarbejdes løbende vedligeholdelsesplaner. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det, for at undgå tvister, skal præciseres, at udgiften må medtages på den omkostningsbestemte leje jf. boligreguleringslovens § 8, stk. 1, som en lovpåbudt udgift. Hvis ikke dette kan accepteres, så må pligten til at lave vedligeholdelsesplaner, som en direkte konsekvens, betyde en stigning i administrationshonoraret, da der ingen steder i lovforslaget ses tilsvarende besparelser for udlejerne.

Med indførelsen af vedligeholdelsesplaner er det i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 18 b, stk. 4 skal fjernes. Den giver lejere og beboerrepræsentation ret til at foreslå vedligeholdelsesarbejder i ejendommen. Der er tale om en hensigtserklæring, som vil blive overflødig, hvis udlejerne pålægges at lave rullende vedligeholdelsesplaner og endda i samarbejde med beboerrepræsentationerne.

Afslutningsvis skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at reglerne om vedligeholdelsesplaner hverken i lovteksten eller i bemærkningerne tager stilling til, hvordan udlejere af restejendomme i ejerforeninger kan/skal håndtere den nye pligt, særligt hvis udlejer ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen. Her har udlejer ingen selvstændig råderet over ejerforeningens ejendom og er fuldt ud underlagt ejerforeningens vedtagelser på en generalforsamling.

Vedligeholdelsesregnskaber i ejendomme, der i dag ikke er registreret i GI LF § 2, nr. 21
Reglen tilpligter nu alle udlejere af boligudlejningsejendomme at indberette vedligeholdelsesregnskaber til GI. Ejendomsforeningen Danmark skal påpege, at der bliver tale om en voldsom registreringspukkel hos GI, hvis samtlige ejendomme opført efter 1970 skal registreres, så regnskaberne kan ses på GI's hjemmeside.

Ifølge oplysninger fra Danmarks Statistik er der knap 1 mio. etageboliger i Danmark, af disse er 28 pct. opført den 1. januar 1970 eller senere (tallene tæller også ejerlejligheder og almene boliger).

Alt andet lige må denne yderligere indberetning af ejendomsregnskaber til GI anses for en samlet forøgelse af de administrative opgaver for såvel udlejerne som GI.

Afskaffelse af forbedringskonti jf. lejelovens kap XA LF § 1, nr. 42

Det er positivt, at man påtænker at afskaffe hensættelserne jf. i dag gældende lejelovs § 63 a. Der er tale om en reel forenkling. Lejernes leje bliver lavere, og udlejerne får ikke bundet likvider i GI, som er svære at hente ud igen.

Ordningen i § 18 d LF § 2, nr. 24

Ejendomsforeningen Danmark skal blot bemærke, at ordning om, at lejerne og udlejer i fællesskab kunne aftale at hensætte højere beløb til vedligeholdelse, har været brugt til vedligeholdelsesarbejder, som ikke var nødvendige i henhold til udlejers vedligeholdelsespligt, men som udlejer gerne ville gøre for lejerne efter deres ønske. I nogle tilfælde har den endda været brugt til forbedringsarbejder, som lejerne har kunnet betale til i en begrænset periode ved en stigning i vedligeholdelseshensættelserne i stedet for en varig forbedringsforhøjelse.

4. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentationens kompetence LF § 1, nr. 43 og 44 og § 2, nr. 9-16

Generelt om beboerrepræsentationernes indflydelse

Ejendomsforeningen Danmark hilser altid en god og positiv dialog med beboerne til ejendommens bedste velkommen. Lovforslaget gentager i et vist omfang de tidligere gældende hensigtserklæringer om, at lejerne skal kunne drøfte ejendommens forhold med udlejer men understreger nu også, at ordningen med beboerrepræsentationer er til for at give en god og konstruktiv dialog til alles bedste.

Det er dog samtidig vigtigt at understrege, at det altid er udlejer, der har den endelige beslutningskompetence vedrørende ejendommen og dens forhold, naturligvis i overensstemmelse med vedligeholdelsespligten. Det vil være et indgreb i den private ejendomsret, som beskyttet ved grundloven, hvis beboerne gives indflydelse og/eller kompetencer til beslutninger om ejendommen uden om udlejer og uden om huslejenævn og domstole. Dette blot for at understrege, at den inddragelse af beboerne, som loven giver grundlag for, altid må og skal administreres i overensstemmelse med reglerne om den private ejendomsret.

Inddragelse af beboerrepræsentationerne ved større forbedringsarbejder LF § 1, nr. 43 og 44

Lovforslaget indeholder i den nye LL § 65, stk. 2 en pligt til inddragelse af beboerrepræsentationer i forbindelse med større forbedringsarbejder i ejendommen. Tidspunktet for inddragelsen er angivet til at være, inden udlejer ”varsler iværksættelse af forbedringsarbejder”.

Dette begreb findes ikke i den kontekst i lejelovgivningen på nuværende tidspunkt. Selve begrebet ”varsling af iværksættelse” (iværksættelsesvarsling) findes i boligreguleringslovens § 23 og § 24, hvor udlejer skal varsle iværksættelse af forbedringer i større ejendomme i regulerede kommuner, når forbedringsforhøjelsen overstiger 96 kr. pr. m² over tre år (2014 niveau).

Det er stærkt uhensigtsmæssigt, hvis man vil operere med to betydninger af samme begreb.

Af bemærkningerne til forslaget lyder det som om, at man mener varsling af adgang til lejlighederne forud for forbedringsarbejdet, men det er ikke sikkert, at man har brug for adgang til lejlighederne i forbindelse med alle de forbedringsarbejder, der vil falde ind under bestemmelsen. Dermed er det ikke nødvendigt at varsle adgang til lejlighederne ved alle forbedringsarbejder.

Til illustration af den uhensigtsmæssige formulering af bestemmelsen, har Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet to eksempler til illustration af, hvornår forvirringen bliver særligt udtalt.

Situation 1:

Udlejer vil gennemføre en ekstra isolering af loftsrummet. Det er ikke nødvendigt at varsle adgang til lejlighederne, fordi det hele foregår i loftsrummet, som ikke bruges til noget.

Lejeforhøjelsen er ikke så stor, den lyder på ca. 12 kr. pr. m², men da udlejer også skiftede vinduer og lavede andre småforbedringer sidste år, som løb op i 53 kr. pr. m², så skal han opfylde § 65, stk. 2. Men hvornår?

Der skal ikke varsles iværksættelse jf. boligreguleringslovens § 24 og ikke adgang. Hvad er det for en varsling af iværksættelse, som udlejer 2 uger forinden skal indkalde beboerrepræsentationen til møde om?

Situation 2:

Udlejer ønsker at skifte vinduer i ejendommen. Lejeforhøjelsen kommer til at lyde på 35 kr. pr. m². Han isolerede og øgede sikkerheden for to år siden, hvor lejeforhøjelsen landede på 30 kr. pr. m², han skal derfor opfylde § 65, stk. 2.

Selve arbejdet tager 3 uger. Han skal varsle adgang med 6 uger, da der er tale om et hurtigt og mindre indgribende arbejde (dette er fast antaget i praksis). Ud fra ministeriets beskrivelse af reglen i § 65, stk. 2, så skal beboerrepræsentationen involveres 2 uger før varslingen af adgang. Dvs. at § 65, stk. 2 skal opfyldes ca. 11 uger før arbejdet er færdigt.

Lejeforhøjelsen skal varsles med 3 måneders varsel, dvs. 12-13 uger før.

Det må betyde, at § 65, stk. 2 først skal opfyldes, efter udlejer har varslet lejeforhøjelse, og når ejendommen har omkostningsbestemt leje, så har han endda ved varslingen af lejeforhøjelse forhørt beboerrepræsentationen 7 dage før, jf. ændringerne i boligreguleringslovens § 13 jf. § 27.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den valgte formulering er stærkt uklar og på ingen måde tjener til en forenkling. Tværtimod vil den blive kilde til et utal af tvister om, hvornår opfyldelsen af § 65, stk. 2 skal finde sted.

Det samme vil gælde skærpelsen i den nye § 65, stk. 3 om, at udlejer nu får pligt til at involvere beboerrepræsentationen i en eventuel ”begrænset licitation”. Formuleringen vil blive grundlag for tvister, særligt da formuleringen sammenholdt med bemærkningerne er uklar i forhold til den i dag gældende lejelovs § 66, stk. 3 om beboerrepræsentationens inddragelse ved ”bunden licitation”.

Det bør yderligere i den nye § 65, stk. 4 præciseres, at det kun er lejeforhøjelsen ud over beløbsgrænsen i stk. 2, der ikke kan opkræves.

Endelig skal det bemærkes, at der i bemærkningerne til henholdsvis § 1, nr. 43 og nr. 44 er henvist forkert til ikrafttrædelsesbestemmelserne i § 5, henholdsvis stk. 4 og stk. 5.

Varslingsregler for omkostningsbestemt leje LF § 2, nr. 9-16

Overordnet set er det positivt, at varslingsreglerne for omkostningsbestemt leje forsøges forenklet. Der er i forslaget også visse dele, der forenkler. Desværre indeholder forslaget også skærper og yderligere uklare beskrivelser af krav til varslingen, som opvejer forenklingerne.

Den i dag gældende passus i både boligreguleringslovens § 12, stk. 1 og § 13, stk. 1, om at varslingen skal indeholde oplysning om lejeforhøjelsens størrelse og beregning, har været genstand for mange tvister mellem lejere og udlejere og har også i praksis voldt både huslejenævn og boligretter vanskeligheder, da flere sager er faldet ud til lejernes eller udlejers fordel på skift gennem retssystemet. I den kontekst er det positivt, at man vil forsøge at gøre det mere klart, hvad varslingen skal indeholde. De foreslåede ændringer indeholder dog flere skærper og uklarheder.

Skærper:

Det fremgår af bemærkningerne til ændringerne i boligreguleringslovens §§ 12 og 13, at de nye regler alene betyder en enkelt yderligere gyldighedsbetingelse i form af oplysning om lejens fremtidige størrelse. Dette er ikke korrekt i henhold til den praksis, der ligger i dag.

For det første gør forslaget det nu til en gyldighedsbetingelse, at ejendommens gældende budget fremgår af varslingen. Dette er i dag kun en gyldighedsbetingelse, hvis udlejer ændrer i fordelingsgrundlaget for den omkostningsbestemte leje, jf. Højesterets domme gengivet i U 1989.480 H og U 1989.483 H.

For det andet gør forslaget det også til en gyldighedsbetingelse, at ejendommens driftsudgifter og – indtægter fremgår af varslingen. Det er ikke helt klart, hvad dette egentlig betyder, men i bemærkningerne er det beskrevet, at lejerne skal

”...kunne forstå lejeforhøjelsens beregning, idet forhøjelsen skal baseres på den samlede stigning i driftsudgifter i forhold til de samlede driftsindtægter. ...”

Heraf lyder det til, at det er oplysning om, hvad udlejer får ind i leje til at dække driftsudgifterne, der skal oplyses om. Dette er i dag ikke nogen gyldighedsbetingelse jf. Højesteret domme gengivet i U 2009.2338 H og U 2009.2341/1 H.

Der er således tale om flere skærper i forhold til de allerede gældende regler og tilmed skærper, som kan bevirke flere tvister mellem lejere og udlejer om indholdet af bestemmelserne.

Uklarheder:

I forhold til ændringen af varslingsreglerne i ejendomme med beboerrepræsentation er det umiddelbart positivt, at de gældende regler i boligreguleringslovens § 13, stk. 2 og stk. 3 samles til én bestemmelse. Der er blot også her tale om en skærpelse af reglerne, da der indføres en ny frist og endnu en meget uklar beskrivelse af, hvad en varsling skal indeholde for at være gyldig.

For det første indføres en ny frist for forhøring af beboerrepræsentationen 7 dage før varslingen til lejerne. Det fremgår ikke af ændringen, hvornår udlejer skal have modtaget beboerrepræsentationens bemærkninger, som han er forpligtet til at sende med i varslingen til lejerne. Det er uklart, hvad der skal til for at opfylde forhøringsfristen sammen med oplysningspligten, hvilket vil medføre flere tvister.

For det andet indeholder den nye formulering af § 13, stk. 2 også et krav om, at udlejer skal give en
”...fornøden redegørelse for budgetposterne, ...”.

En meget uklar formulering, som også findes i den nye § 13, stk. 3 om en skriftlig redegørelse for nærmere supplerende oplysninger.

Disse formuleringer er så uklare, at de vil skabe mange unødige tvister mellem lejere og udlejere om, hvornår der er tale om en ”fornøden redegørelse” eller redegørelse for nærmere supplerende oplysninger. Det er den samme slags formuleringer i kombination med at overholdelsen har været gyldighedsbetinget, som har været grundlag for mange tvister hidtil om varslingsreglerne.

De nævnte formuleringer forenkler således ikke noget og forhindrer ikke tvister.

Ejendomsforeningen Danmark er enig i, at det er en forenkling af varslingsreglerne, at der ikke længere skal sendes vedligeholdelsesregnskaber og saldomeddelelse fra GI ud med varslingerne.

5. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørregler

Ejendomsforeningen Danmark har ikke nogen bemærkninger til de foreslåede ændringer.

6. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse af huslejen for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger LF § 2, nr. 39

Betaling af ekstra gebyr, når udlejer taber sager i huslejenævnet

Det fremgår af forligsteksten, at udlejere skal pålægges et ”strafgebyr”, når udlejer taber en sag ved huslejenævnet.

Af bemærkningerne fremgår det, at dette ”strafgebyr” skal betales, også når udlejer får delvist medhold i punkter i sagen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks klare opfattelse, at dette er en udvidelse i forhold til den aftale, der er indgået i forliget.

Der henvises i bemærkningerne til, at regelindholdet er hentet fra reglerne om forbrugerklager. Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det ikke er retvisende at sammenligne boliglejeområdet og huslejenævnene med forbrugeraftaler og forbrugerklagenævnet. Dette alene af den grund at forbrugerklagenævnet er ét stort nævn, der dækker hele landet, og hvor formanden skal være dommer. Derimod er der over 50 huslejenævne, hvor formændene udpeges af kommunalbestyrelsen og i øvrigt uden krav til stilling, hvilket naturligvis ikke i praksis kan give en lige så konsekvent og ens behandling.

Det er huslejenævnene, der skal vurdere, hvornår der skal pålægges udlejer strafgebyr, men hverken i lovtæksten eller i bemærkningerne er der i tilstrækkeligt omfang givet retningslinjer for, hvordan vurderingen skal ske. For eksempel er det for forbrugerklager præciseret, at når en sag for forbrugerklagenævnet forliges, og der pålægges gebyr, så er det fordi sagen forliges i det væsentlige til forbrugerens fordel (fremgår af Karnovs note 54 til forbrugerklagelovens § 17).

Ejendomsforeningen Danmark frygter også, at reglen vil medføre yderligere øgede omkostninger både for lejere, huslejenævn og udlejere, fordi mange udlejere vil se sig nødsaget til at medindstævne huslejenævnene, hvis huslejenævnets afgørelse indbringes for boligretten, blandt andet fordi det heller ikke fremgår, hvordan man skal forholde sig til strafgebyret, hvis udlejer senere får medhold ved domstolene. Hertil må det påpeges, at det på ingen måde er usædvanligt, at huslejenævnsafgørelser ændres af domstolene, og endda at sagerne får forskellige udfald op gennem retssystemet. Dette illustrerer efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse meget godt, hvor svært det er at navigere rundt i lovgivningen.

I sit grundindhold er reglen dybt urimelig og uretfærdig, når man på den måde forskelsbehandler to lige ringe stillede parter i et aftaleforhold. Udlejere, der ikke nødvendigvis udlejer som led i deres profession, har i de fleste tilfælde ikke bedre muligheder end lejere for at sætte sig ind i og forstå de mange komplicerede regler i boliglejelovgivningen. Lejere kan ud over det almindelige gebyr frit indbringe sager og i mange situationer pålægge udlejer at indbringe sager blot ved at klage, mens udlejer pålægges en større økonomisk byrde, og deres retssikkerhed er dermed kastet i skraldespanden.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at strafgebyret alene vil betyde ekstraomkostninger til administration på mere end 5 mio. kr. årligt. Heri er ikke en gang taget højde for alle de udlejere, som vil være nødsaget til at betale sig fra at få administreret deres ejendomme, fordi de fortsat på grund af manglen på reel forenkling ikke selv har mulighed for at sætte sig ind i reglerne.

Til illustration af det misforhold, der ligger i ændringen har vi følgende eksempel:

Hr. og fru Jensen, der har en enkelt ejendom med 8 lejligheder, og som i øvrigt ikke lejer ud som led i deres erhverv, er nu at sidestille med teleselskaber, varehuskæder og lignende. Hr. og fru Jensen forsøger det bedste de kan at navigere i en meget kompliceret og svært tilgængelig lovgivning og kommer til en gang imellem at træde ved siden af. Ikke fordi de ønsker at gøre noget forkert, men fordi de ikke kan finde rundt. Det er vel almindeligt anerkendt, at lejeloven ikke indeholder eksakte, klare regler, som man kan læse sig til, men i en vis udstrækning bygger på konkrete skøn, der i sidste ende udøves af huslejenævnet. Nu bliver de så yderligere slået oven i hovedet med en "bøde" på over 2.000 kr., fordi de havde kigget forkert på datoen for, hvornår varmeregnskabet skulle sendes ud, eller fordi de troede, at "vel vedligeholdt" betød, at der ikke måtte være mærker på væggene, når lejer flyttede, men huslejenævnet vurderede, at mærkerne ikke var så voldsomme, at lejer skulle hæfte for dem ved fraflytning.

Det er almindeligt antaget, at formålet med en straffebestemmelse i en lov er, at den skal virke præventivt, således af de (juridiske) personer, der skal opfylde lovens bogstav, også gør det. Lejeloven indeholder så væsentlige elementer af skøn, at en udlejer umuligt – selv ikke med de allerbedste intentioner - kan undgå at foretage et skøn, som et huslejenævn senere erklærer sig helt eller delvist uenige i.

Indførelse af strafgebyrerne er en markant forrykkelse af balancen mellem lejere og udlejere, som på ingen måde opvejes af de øvrige punkter i lovforslaget.

7. Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen LF § 1, nr. 2, 33 og 35 og § 2, nr. 8

Nettoprisindeksregulering af den omkostningsbestemte leje LF § 1, nr. 2 og § 2, nr. 8

Forslaget indfører en mulighed for nettoprisindeksering af den omkostningsbestemte leje over en kort periode, som skulle lette administrationen af omkostningsbestemte ejendomme.

Ordningen betyder dog i realiteten ingen eller kun en meget beskedent forenkling for udlejerne. Det er specifikt i bemærkningerne anført, at reglerne indføres, fordi det er kompliceret og ofte kræver ekstern bistand at beregne og varsle omkostningsbestemt leje. Men den bistand slipper udlejer ikke for med den indførte ordning, fordi han ved anvendelse af ordningen er nødt til at beregne omkostningsbestemt leje både før og efter nettoprisindekseringen og i øvrigt minimum hvert 3. år, hvis han ønsker at gøre brug af den nye særregel i § 9 a i boligreguleringsloven.

Selve varslingen af nettoprisindeksering af lejen vil heller ikke blive synderlig mere enkel, da den stadig skal indeholde en beregning af lejeforhøjelsen. Udlejer skal således fortsat opstille budget og regnestykker, som i sig selv kan blive indviklede, fordi det kun er dele af budgetlejen, der må indgå i nettoprisindekseringen.

Specifikt i forhold til hvilke udgifter der må indgå i indekseringen og hvilke der ikke må er skatter og afgifter og afkastet jf. boligreguleringslovens § 9 efter ordlyden ikke omfattet af nettoprisindekseringen. I bemærkningerne til § 9 a er det anført, at skatter og afgifter og afkast ikke skal indgå, da de i forvejen reguleres efter de allerede gældende regler, hvor der henvises til lejelovens §§ 50-52 og boligreguleringslovens § 9, stk. 7. Der henvises her også til, at vedligeholdelseshensættelserne reguleres efter nettoprisindekset i forvejen.

Det er korrekt, at skatter og afgifter særskilt kan reguleres over for lejerne ved siden af regulering af omkostningsbestemt leje jf. reglerne i lejeloven. Det kan vedligeholdelseshensættelserne også jf. boligreguleringslovens § 13 a, når de hvert år nettoprisindekseres. Men der findes ikke nogen særlig reguleringsregel for den del af afkastet, som er omfattet af boligreguleringslovens § 9, stk. 7. Bestemmelsen angiver, at der sker en nettoprisindeksering af tillægsbeløbet til afkastet, men der findes ikke nogen særlig regel, hvorefter denne nettoprisindeksering kan varsles over for lejerne. Stigningen i dette beløb må i dag varsles jf. boligreguleringslovens § 7, og det ændrer den foreslåede nye § 9 a ikke ved. Den betyder blot, at udlejer nu ikke kan få dækket den nettoprisindeksering, der sker af denne del af afkastet, hvis den nye § 9 a anvendes.

Det er i dag ikke ualmindeligt, at der i en omkostningsbestemt ejendom, hvor der er udlejet lejligheder jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, reguleres leje efter omkostningsbestemt leje over for nogle lejere og efter aftalte trappelejeklausuler over for andre. Den foreslåede regel forudsætter, at samtlige lejemål i ejendommen omfattes af nettoprisindekseringen. Det må betyde, at i det omfang udlejer i henhold til den gældende lovgivning har aftalt anden regulering i form af trappeleje, kan han ikke anvende den nye § 9 a. Vi henviser i øvrigt til nedenstående afsnit om afskaffelse af muligheden for at aftale trappelejeklausuler og bemærkningerne omkring lovgivning med tilbagevirkende kraft.

Afslutningsvis for dette punkt skal Ejendomsforeningen Danmark påpege, at forenklingen yderligere fortøner sig i kravet om, at udlejer ved indgåelse af lejekontrakter i nettoprisindekseringsperioden skal sørge for, at det fremgår af kontrakten, at lejen nettoprisindekseres og for hvilken periode. Det er således Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at muligheden ikke vil få nogen synderlig betydning i praksis.

Nettoprisindeksering af lejen i lejemål omfattet af lejelovens §§ 47-49 LF § 1, nr. 33

Med forslaget åbnes der mulighed for, at lejer og udlejer kan aftale, at lejen reguleres efter stigningerne i nettoprisindekset.

Det er positivt, at der åbnes mulighed for, at lejer og udlejer kan aftale en fast og overskuelig lejeregulering i lejeforholdets løbetid. Dette kan reelt betyde forenkling for begge parter.

Kombinationsregulering LF § 1, nr. 35

Som et led i afskaffelsen af muligheden for at aftale trappeleje (se i øvrigt bemærkninger nedenfor) indeholder forslaget en ændring af lejelovens § 53, stk. 6, som gælder for lejeaftaler, hvor det er aftalt, at lejen fastsættes til markedsleje. Ejendomsforeningen Danmark skal til denne ændring påpege, at indførelsen af ordet "alene" i stk. 6 vil ændre den ellers i dag gældende praksis om, at nettoprisindeksering af lejen i lejemål omfattet af bestemmelsens stykke 3-5 (markedslejelejemål) kan kombineres med regulering af skatter og afgifter. Det er anført i bemærkningerne til bestemmelsen, at der ikke er tilsigtet nogen ændring af muligheden for at kombinere nettoprisindeksering af lejen med regulering jf. lejelovens §§ 50-52, men det er Ejendomsforeningen Danmarks klare opfattelse, at den foreslåede formulering lige præcis vil afskaffe muligheden for at kombinere reguleringerne.

Det nye stk. 6 vil således komme til at lyde:

"Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan alene kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren."

En naturlig sproglig forståelse af denne formulering er, at der *kun* kan ske regulering efter nettoprisindeks og ikke andet. Dette kan bemærkningerne til loven ikke ændre ved.

Ejendomsforeningen Danmark må derfor foreslå, at den nuværende formulering beholdes, således at stk. 6 kommer til at lyde således:

”Lejeforhøjelse for de af stk. 3-5 omfattede lejemål kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.”

I bemærkningerne kan det præciseres, at der ikke kan aftales andre former for regulering ud over kombination med skatter og afgifter, præcis som de nuværende bestemmelser i lejelovens § 53, stk. 6 og boligreguleringslovens § 15 a, stk. 4 er fortolket.

I forhold til kombinationsregulering bør det præciseres i forhold til den nye formulering af lejelovens § 53, stk. 2, at en sådan aftale om nettoprisindeksering kan kombineres med regulering efter reglerne om skatter og afgifter i lejelovens §§ 50-52.

Afskaffelse af trappeleje LF § 1, nr. 33 og 35

Lovforslaget vil fjerne muligheden for, at lejer og udlejer kan aftale en fast ændring af lejen med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, det der kaldes ”trappeleje”.

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det hverken gavner lejere eller udlejere, at afskaffe mulighederne for trappelejeklausuler. Klausulerne bruges i dag blandt andet til at give lejerne rabat på lejen ved lejemålets indgåelse for at tiltrække lejerne og hjælpe dem i starten af lejeforholdet, hvor der ofte er yderligere omkostninger til etablering i det nye lejemål (eksempelvis indbetaling af depositum og forudbetalt leje). Afskaffelsen vil således betyde højere leje for mange lejere. Trappeleje, hvor man aftaler stigninger med bestemte beløb til bestemte tidspunkter, er en fordel for såvel lejer som udlejer, idet begge parter kender det fremtidige forløb.

Det skal i denne forbindelse oplyses, at trappelejeklausuler altid er begrænset af de regler, der i øvrigt gælder for lejefastsættelse og -regulering for de pågældende lejemål. I praksis nedsætter huslejenævnene altid lejen, hvis den opkrævede leje overstiger den lovlige, selvom den er reguleret i henhold til en trappelejeklausul.

Endelig skal det bemærkes, at det i bemærkningerne er oplyst, at trappelejeklausuler ikke anvendes i særlig høj grad, og derfor vil ændringen ikke have den store indflydelse. Denne oplysning er forkert og misvisende. Trappelejeregulering anvendes i mange lejeaftaler, netop for at gøre det nemmere og mere forudsigeligt for lejer og udlejer i stedet for at skulle håndtere de komplicerede regler om lejeregulering.

Ejendomsforeningen Danmark skal også her påpege, at lovforslaget ikke tager stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om trappelejeregulering. Der henvises til punkt 13 nedenfor om ikrafttrædelsesbestemmelsen.

8. Adgang for udlejere af ejer- eller andelsbolig til at opsig lejer med 1 års varsel, hvis udlejer selv skal benytte boligen LF § 1, nr. 48-54

Det er Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det må lette situationen for ejere af enkeltlejligheder, hvis de kan opsig til eget brug uden alle betingelserne i LL § 84. Foreningen har ikke yderligere bemærkninger til den foreslåede ændring af LL § 82.

I forhold til samlingen af betingelserne i LL § 84 for ejere, der ejer flere ejerlejligheder, hvis de vil anvende reglen i LL § 83 om opsigelse til eget brug, så er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at den foreslåede ændring letter tilgangen til de mange betingelser, men der er ikke nogen reel forenkling i ændringerne.

Ejendomsforeningen Danmark varetager også sekretariatsbetjeningen af Ejerlejlighedernes Landsforening og skal i den anledning bemærke, at der er tale om en fornuftig undtagelse fra hovedreglerne i loven.

9. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes

Det er en del af organisationernes enighedsliste, at dubletterne i lejeloven og boligreguleringsloven samles og Ejendomsforeningen Danmark ser det som positivt, at en eventuel tvivl om hjemmel nu er fjernet ved at samle bestemmelserne et sted.

Særligt i forhold til reglerne om fastsættelse af lejen efter aftale i henhold til de i dag gældende regler i henholdsvis boligreguleringslovens § 15 a og lejelovens § 53, stk. 3-6 er det positivt, at henvisningstvivlen fjernes ved en samling af reglerne i lejeloven.

10. Udmøntning af forslag fra organisationernes enighedsliste

Ejendomsforeningen Danmark har ikke nogen nærmere bemærkninger til gennemførelsen af de fleste af punkterne fra organisationernes enighedsliste, da ændringerne i det store og hele er tro mod de formuleringer, der er aftalt. Foreningen skal dog bemærke:

Sammenskrivning af reglerne om forbrugsregnskaber LF § 1, nr. 23 og 24

Ejendomsforeningen Danmark så gerne, at man samtidig med en sammenskrivning af forbrugsregnskabskapitlerne gjorde reglerne mere overskuelige og forståelige herunder lugede ud i nogle af de uoverensstemmelser, der er mellem de enkelte forbrugsregnskaber samt uoverensstemmelser mellem reglerne i lejeloven og regler i øvrig lovgivning.

Yderligere skal det bemærkes, at de første to paragraffer, §§ 36 og 37 ikke er særlig let tilgængelige. Det kræver en del gennemlæsninger, før indholdet står nogenlunde klart for læseren. Dette harmonerer ikke med formålet med lovændringen om forenkling.

Reglerne i den nye § 40 bør omformuleres, så der tages højde for de forpligtelser, der følger af bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 i forhold til fordeling af varme og varmt brugsvand. Efter bekendtgørelsen er det principielt ikke tilladt at fordele varme udelukkende efter areal, medmindre der er givet dispensation. Derfor burde der indføres en henvisning i bestemmelsen til at fordelingen skal være i overensstemmelse med bekendtgørelsen.

Reglerne om tilbagebetaling og efterbetaling bør ensrettes, således at der ikke er forskel på, hvornår udlejer skal tilbagebetale og lejer skal efterbetale. Det vil gøre det muligt, at betalingerne kan klares samlet via betalingsservice til fordel for begge parter.

Det burde også være muligt at ensrette fristerne for aflæggelse af forbrugsregnskaberne, så der kommer til at gælde samme frist for alle regnskaber. Som en konsekvens heraf kunne muligheden for udlejer for at flytte vandregnskabsåret til varmeregningsåret fjernes, da den i praksis som oftest blot medfører forvirring og misforståelser.

Set ud fra et miljøhensyn burde det også være muligt for udlejerne at kræve installation af egnede målere til forbruget af vand og køling. Især henset til at erfaringen viser, at forbruget af vand falder, når der installeres individuelle målere, og lejerne dermed betaler for eget forbrug.

Endelig skal det påpeges, at eventuelle efterfølgende ændringer i fordelingen af udgifterne i et regnskab, fordi det viser sig, at enkelte lejeres regnskaber skal reguleres på grund af mindre fejl, ikke hensigtsmæssigt ændres jf. bestemmelsen i den nye § 45 c, stk. 2. Disse mindre ændringer, som enten medfører, at udlejer ikke får dækket omkostningerne eller får flere penge tilbage, bør kunne rettes under reglen i § 45 c, stk. 1, nemlig ved overførsel til det nye regnskabsår inden for margenen på 10 pct.

11. Sommerhuse undtages fra lejelovgivningen LF § 1, nr. 1

Ejendomsforeningen Danmark ser det som positivt, at sommerhusudlejning nu undtages lejelovgivningen. Den løbende udlejning af sommerhuse egner sig ikke til regulering under det store regelkompleks i boliglejelovgivningen.

Den måde, der er valgt til at undtage sommerhusene fra boliglejelovgivningen, strækker sig dog videre end det oprindelige ønske om netop at undtage sommerhusudlejningen.

I stedet for at rette sig mod sommerhusene specifikt, er det valgt i lovændringen at undtage al midlertidig udlejning til fritidsformål, herunder udlejning af helårsboliger.

I bemærkningerne skulle det ikke kunne danne grundlag for større diskussioner om en udlejning de facto er omfattet af reglerne. Hertil skal Ejendomsforeningen Danmark bemærke, at de elementer, der skal danne grundlag for vurderingen, alene er anført i bemærkningerne til lovændringen, og det kan derfor blive svært for almindelige mennesker at finde ud af, hvornår reglen gælder.

I forhold til reglens anvendelse for helårsboliger er det i bemærkningerne anført, at bestemmelsen ikke tager højde for, om en midlertidig udlejning er i strid med anden lovgivning eksempelvis planloven, boligreguleringslovens kap. VII om benyttelse af boliger, eller lokalplaner mv. Dette overlades til de offentlige myndigheder. I betragtning af at der er tale om en korttidsudlejning på 6-8 uger, kan det offentlige næppe nå at gribe ind, mens den eventuelle ulovlighed består.

Bemærkningerne nævner ikke noget om, hvad der eventuelt kan ske i gentagelsestilfælde. Det skal hertil oplyses, at boligreguleringslovens § 50 ikke omfatter udlejninger, hvor udlejer (dvs. lejeren, andelshaveren/ejeren) selv er på ferie.

En anden ting, som må fremhæves, er de problemer, som andels- og ejerforeninger og udlejere kan komme til at stå i, i det omfang mange andelshavere/ejere/lejere benytter sig af denne form for udlejning, som med ændringen bliver meget nemmere. Det kan give et meget stort rend ud og ind af ejendommen, som kan betyde store gener for de øvrige beboere og ejendommen i øvrigt.

Ferierende gæster kender ofte ikke til husordensregler, renovationsortering mv. og det kan komme til at betyde en voldsom påvirkning af ejendommen henover en periode, hvor der måske samtidig ikke er mange af de "egentlige brugere" hjemme.

Endelig kan Ejendomsforeningen Danmark ikke undlade at bemærke, at det forekommer modsætningsfyldt, at en udlejer af en helårsbolig er omfattet af nogle meget stærkt begrænsende regler særligt for lejefastsættelsen. Lejeren vil derimod helt frit kunne leje sin lejlighed ud midlertidigt og tage på 6 ugers sommerferie og herved tjene sin samlede årsleje ind, mens han holder ferie. Til illustration kan det oplyses, at den omkostningsbestemte leje for en ejendom i København eksempelvis kan være på 600 kr. pr. m². Ved en lejlighed på 50 m² giver det en årsleje på 30.000 kr. Hvis den lejes ud i 4 uger for 7.500 kr. pr uge, hvilket er meget sandsynligt, så har lejer tjent hele sin årsleje ind, blot ved at holde ferie.

12. Ny typeformular

Ejendomsforeningen Danmark skal kraftigt påpege, at de foreslåede ændringer i det fremlagte udkast til lovforslag nødvendiggør en revidering af den i dag eneste godkendte typeformular for boliglejekontrakter jf. lejelovens § 5, stk. 2, Typeformular A, 8. udg. af 3. september 2001.

Særligt for så vidt angår ændringerne vedrørende normal istandsættelse og obligatoriske ind- og fraflytningssyn kan den nuværende kontraktformular ikke anvendes. Der henvises til kontraktens § 7, hvor det kan angives om lejemålet overtages nyistandsat og skal afleveres på samme måde.

Derudover skal/bør der foretages en række ændringer dels på grund af det her omhandlede lovforslag dels på grund af tidligere ændringer af lejelovene siden 2001, som både i kontraktens indhold og i vejledningen i dag er uhensigtsmæssige eller decideret misvisende.

I kontraktens bestemmelser §§ 1-11 kan det, ud over det ovenfor anførte om § 7, fremhæves, at det ved lovændring pr. 1. januar 2004 (L 2003 1219) blev pligtigt for udlejer at oplyse, om der leveres elektroniske kommunikationstjenester til lejemålet. Dette kan passende indføres i § 6, som en ja/nej afkrydsningsmulighed. Yderligere er kontraktformulærens § 9 om inventar uhensigtsmæssig i forhold til nugældende installationer, der mangler for eksempel afkrydsningsmuligheder til køle-fryseskab, kogesektion og indbygningsovn.

Vejledningen til kontraktformulæren er, i henhold til indledningen på side 1, en integreret del af kontrakten. Den indeholder forklaringer af lovgivningens regler herunder de punkter, hvor der kan aftales andet i kontrakten. Et par eksempler på, at vejledningen er og vil blive misvisende, er påkravsreglerne i lejelovens § 93, stk. 2, der er blevet lavet markant om i 2009 (L 2009 286) og i 2013 (L 2012 517). De foreslåede ændringer i dette lovforslag vedrørende markedslejeaftaler og trappelejeklausuler betyder også, at teksten i den eksisterende typeformular vil være vildledende.

Det må understreges, at det er bydende nødvendigt, at en ny typeformular ligger klar til anvendelse senest samtidig med lovens ikrafttræden, da det ellers ikke vil være muligt at lave lovlige lejekontrakter, særligt i omkostningsbestemte ejendomme. Her henvises til den seneste praksis om fortolkningen af lejelovens § 5, stk. 3. I Højesterets dom af 8. april 2014 (refereret i U 2014.2022 H og T:BB 2014.512 H) underkendtes en lejekontrakt, som stridende mod § 5, stk. 3, fordi udlejer i en omkostningsbestemt ejendom havde aftalt ensartede vilkår for flere lejere i ejendommen, som måtte fremstå standardiserede. Kontrakten var individualiseret i nogen grad men ikke nok, og derfor skulle den have været autoriseret jf. lejelovens § 5, stk. 2.

En af grundende til, at der var anvendt ensartede og standardiserede bestemmelser var blandt andet boligreguleringslovens § 5, stk. 9, hvorefter det ikke er tilladt at aftale mere byrdefulde vilkår for nye lejere, end der gælder for andre lejere i ejendommen.

Af øvrige hensigtsmæssige ændringer kan tilføjes:

- At man kunne overveje en tilføjelse til kontraktformularen, hvor der gives mulighed for enten i en ny paragraf eller i tilføjelse til § 1 at aftale elektronisk kommunikation jf. lejelovens § 4, stk. 2. Dette med behørig oplysning om mailadresse og oplysning om eventuelle ændringer i mailadresse, samt opsigelsesmulighederne.
- At man kunne overveje at indføre afkrydsningsmulighed for oplysningspligter jf. lejelovens § 4 i øvrigt, eksempelvis om lejemålet er byfornyset efter reglerne om aftalt grøn byfornyelse.

13. Ikrafttrædelse LF § 5

Ejendomsforeningen Danmark skal påpege, at en ikrafttrædelse den 1. januar 2015 vil være meget svær at gennemføre i praksis med så store og voldsomme ændringer i lovgivningen på så kort tid. Såfremt lovforslaget gennemføres i det store og hele, som foreslået, er der så store ændringer, som særligt udlejerne skal indrette sig på, som ikke kan nås på bare en måned eller to. Det gælder særligt de nye ind- og fraflytningssyn og forbuddene mod eksisterende aftalemuligheder med forbuddet mod nyistandsættelse, forbuddet mod trappeleje og forbuddet mod at aftale vedligeholdelsesfordeling ud over den indvendige vedligeholdelse i omkostningsbestemte ejendomme.

Hertil skal påpeges de store ændringer, der ligger i de nye vedligeholdelsesplaner i omkostningsbestemte ejendomme og ikke mindst indberetningspligten for vedligeholdelsesregnskaber til GI for alle ejendomme opført efter 1970.

Særligt i forhold til ikrafttrædelsen af de ovennævnte forbud er det Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at det er uhyre vigtigt, at der tages konkret stilling i lovens § 5, og ikke kun delvist i bemærkningerne rundt omkring, til, hvordan man forholder sig til allerede indgåede aftaler, som er aftalt i overensstemmelse med den gældende lovgivning. Dette gælder således særligt spørgsmålene om gyldige trappelejeklausuler, gyldige aftaler om vedligeholdelsesfordelingen og gyldige aftaler om nyistandsættelse ved fraflytning.

Det skal her understreges, at det ikke kan accepteres, at allerede gyldigt indgåede aftaler bliver ugyldige og bortfalder i det øjeblik loven træder i kraft. Det vil i givet fald være lovgivning med tilbagevirkende kraft.

14. To nye forslag, der ikke tidligere har været drøftet

I forhold til det indgåede forlig, er der yderligere to nye elementer, som ministeriet har lagt ind i lovforslaget:

1. Forslaget om ændring af § 113 om frakendelse af ejerens ret til at administrere egen ejendom (og derved til ikke at beslutte, hvem der skal administrere den i stedet) giver ikke de store problemer. Det forudsættes dog, at det så ikke bliver Grundejernes Investeringsfond, der overtager administrationsopgaven, men at GI finder en professionel administrator hertil.
2. Forslaget om at hæve GI's tilskud til organisationernes informationsarbejde med 2 mio. kr. er et længe næret ønske fra LLO. Man skal være opmærksom på, at LLO lige har fået 1 mio. kr. på finansloven til informationsarbejde som følge af energisparepakken, og nu får de så yderligere 1 mio. kr. Men hvor tilskuddet i henhold til energisparepakken ensidigt blev givet til LLO, så deles forhøjelsen i denne sammenhæng mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Forhøjelsen vil, så vidt vi har forstået, ikke give problemer i GI.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Adm. direktør