

Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

mbbl@mbbl.dk og lag@mbbl.dk

DATO: 17. oktober 2014
SAGSNR.: 2014 - 2816
ID NR.: 314693

Høring - over udkast til lovforslag om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Ved e-mail af 16-09-2014 har Ministeriet For By, Bolig og Landdistrikter anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte forslag.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Ad § 1 Ændringer i lejeloven

Henvielse til sidetal er siderne i lovforslaget med bemærkninger.

5 og 7. Obligatoriske indflytningsrapporter

Advokatrådet gør opmærksom på, at indførelsen af pligtmæssigt indflytningssyn, hvor både selve gennemførelsen og rapporten kan få ganske stor betydning for både udlejer og lejer, må forventes at medføre et øget antal tvister ved Huslejenævnene.

For både de ikke professionelle udlejere og for lejerne vil der efter Advokatrådets opfattelse være et væsentligt informationsbehov, som rådet håber, at ministeriet er opmærksom på. Da rapporten får afgørende betydning i fraflytningssituationen, og da det er udlejeren, der udarbejder rapporten, er det vigtigt at lejerne er bekendt med, at muligheden for og pligten til at gøre opmærksom på mangler ved det lejede inden for 14 dage, fortsat er til stede. Lejeren vil således have en tung bevisbyrde at løfte, hvis lejeren ikke har været opmærksom på retsvirkningerne af en uimodsagt indflytningsrapport. For de ikke professionelle udlejere vil der være tale om endnu en risiko for at overse en forpligtelse.

Advokatrådet finder, at bemærkningerne til lovforslaget bør uddybes i forhold til begrebet "lejerens misligholdelse" som udlejer stadig kan påberåbe sig som grundlag for istandsættelseskrav. Begrebet opleves i Huslejenævnene og ved domstolene at blive fortolket meget forskelligt, angiveligt som følge af, at begrebet forstås meget forskelligt inden for den private sektor og den almene sektor. En præcisering af dette

begreb, som ved dette lovforslag bliver centralt i forbindelse med lejers istandsættelsespligt ved fraflytning, er derfor meget ønskværdig.

Advokatrådet opfordrer til, at reglerne om e-mail fremsendelse af indflytningsrapporten præciseres. Det er således sædvanligvis ikke tilstrækkeligt på lejelovens område, at fremlægge dokumentation for afsendt mail, i tilfælde hvor det skal dokumenteres, at noget er kommet frem. Tilsvarende kan det genovervejes om rapporten skal kunne afleveres elektronisk også i de tilfælde, hvor lejeren møder op til indflytningssynet.

12. LL § 22-konto for blandede lejemål

Det fremgår ikke af lovteksten eller af ikrafttrædelsesbestemmelserne, at der kun skal ske hensættelse for blandede lejemål, hvor lejekontrakten indgås efter lovens ikrafttræden. Det fremgår kun af bemærkningerne til lovforslaget (side 46), men bør fremgå af loven.

16 og 17. Vedligeholdelsesfordelingen præceptiv for omkostningsbestemt leje-ejendomme

Det anføres i bemærkningerne (side 49), at den udvendige vedligeholdelse af store ejendomme forudsætter koordineret og kontinuerlig indsats, adgang til ejendommen generelt. Disse bemærkninger tyder på en manglende forståelse for det, der i praksis ofte aftales i de store ejendomme.

Den vedligeholdelse, som parterne meget ofte aftaler, at lejer skal påtage sig, er vedligeholdelse i lighed med ”den gamle lejelovs § 20”, som eksempelvis ruder, el-kontakter, haner, hårde hvidevarer m.v. Det er alt sammen inden for lejemålets fire vægge, og vedligeholdelsens omfang er afhængig af lejers brug og behandling af installationerne. Det forekommer at være en utilsigtet følgevirkning af forslaget, at denne mulighed fjernes.

I lighed med kommentaren til nr. 5 og 7 henstiller Advokatrådet, at det i forarbejderne yderligere præciseres, hvad der forstås ved en ”normal istandsættelse”. Har det i den forbindelse nogen betydning, om lejer kan dokumentere en løbende istandsættelse i form af kvitteringer fra håndværkere eller indkøb af materialer – i lighed med gældende retspraksis – eller er det alene en vurdering af lejemålets fremtræden, der skal være afgørende?

Advokatrådet gør opmærksom på, at antallet af tvister i fraflytningssager – i modstrid med lovforslagets intentioner – må forventes at stige betydeligt, hvis det ikke i højere grad kan præciseres i hvilket omfang, der skal ske istandsættelse for lejers regning.

24.

Ad § 45a, stk. 2: Tilbagebetaling i første lejebetaling

Indrapportering af opkrævningsbeløb via Nets (Betalingservice) sker midt i måneden. Det er derfor ikke teknisk muligt at tilbagebetale efter forbrugsregnskabet,

hvis det udsendes efter dette tidspunkt på måneden. Tilbagebetaling bør – lige som ved efterbetaling – ske ved lejebetalingen en måned efter, at regnskabet er udsendt.

Ad § 45c, stk. 2: Fejlagtig udgiftsfordeling

En fejlagtig udgiftsfordeling vil typisk involvere samtlige lejere. Hvis der generelt skal udarbejdes nye forbrugsregnskaber ved fejlagtig udgiftsfordeling, vil udgifterne til forbrugsregnskaber blive større. I ejendomme med omkostningsbestemt leje, vil dette umiddelbart smitte af på lejen.

Der bør derfor være mulighed for at benytte bestemmelsens stk. 1 til at medtage beløbet i næste regnskabsår, hvis det holder sig under grænsen på 10 %.

33. og 35. Trappelejeklausuler

Det er efter Advokatrådets erfaring ikke korrekt, når det i de generelle bemærkningerne anføres, at trappelejeklausuler i praksis kun anvendes i ganske begrænset omfang. Trappelejeklausuler anvendes i vid udstrækning især i lejeaftaler efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og i lejeaftaler med fri lejefastsættelse.

Advokatrådet forudsætter, at forbuddet mod trappelejeklausuler ikke udelukker, at der kan gives lejerabatter i form af nedsat leje i en årrække fra lejemålets start. En bemærkning herom kunne med fordel indføje i bemærkningerne.

Det bør efter Advokatrådets opfattelse præciseres, om den mulige nettoprisindeksering kan/skal ske efter den umiddelbart forinden gældende leje, og/eller på baggrund af den ved kontraktens indgåelse aftalte basisleje.

43. § 65: Beboerrepræsentationens rettigheder

Det bør i stk. 4 efter ”kan lejeforhøjelsen” tilføjes ”der overstiger det i stk. 3 nævnte beløb”. Dette vil stemme med gældende regler og praksis og bemærkningerne til lovforslaget (side 71).

48, 53 og 54: Opsigelse med henblik på egen indflytning

Advokatrådet forstår forslaget således, at det er forholdene på opsigelsestidspunktet, der er afgørende for vurderingen af opsigelsen, men at muligheden alene skal gælde for lejeaftaler, der er indgået efter lovens ikrafttrædelse. Advokatrådet opfordrer til at overveje, om reglerne også bør kunne finde anvendelse for allerede indgåede lejekontrakter, der opfylder de stillede betingelser. Problemet er praktisk relevant for en række enkeltudlejere, der med baggrund i finanskrisen har været nød til at udleje deres andels- eller ejerbolig i stedet for at sælge med et stort tab, og som herefter på grund af ukendskab til en vanskelig lovgivning, er stavnsbundet med en lejer, der ikke kan opsiges, og som oftest betaler en væsentlig lavere leje end de udgifter, der medgår til at eje lejligheden. Der er tidligere sket lignende lovgivning med ”tilbagevirkende kraft”, jf. eksempelvis Erhvervslejelovens § 86, stk. 2.

Det bør efter Advokatrådets opfattelse endvidere overvejes og omtales i forarbejderne, om Fogedretten med de begrænsede bevismidler, der er anvendelige

ved brug af instituttet om umiddelbare fogedforretninger, kan anvendes til at effektuere en sådan opsigelse, hvis lejer har gjort indsigelse.

Sluttelig er det påpeget i bemærkningerne side 74, at såfremt en udlejer har misbrugt opsigelsesadgangen og ikke selv flytter ind, kan den fraflyttende Lejer være berettiget til erstatning. Advokatrådet opfordrer til, at forarbejderne nærmere beskriver hvilke elementer der kan indgå i tabsopgørelsen, ligesom der med henvisning til en svingende retspraksis, efterspørges en stillingtagen til muligheden for at lejer kan kræve sig genindsat i lejemålet.

58. Forbud mod at forlænge 2-ugers fristen

Der er efter Advokatrådets opfattelse ikke grund til at begrænse aftalefriheden på dette punkt, med mindre den lovfastsatte frist forlænges, så den er længere end en almindelig ferieperiode. Der er ingen rimelighed i at kopiere reglerne fra den almene lejelov, da ejendommene omfattet af denne lov administreres ganske anderledes end mange private ejendomme.

60. Nævnskompetence vedr. størrelsen af udgifter til istandsættelse

Advokatrådet er bekymret for, at mange huslejenævn vil mangle den ekspertise, der kræves for at være ”skønsmand” i forhold til størrelsen på en håndværkerregning for en given istandsættelsesopgave. Advokatrådet foreslår, at der åbnes mulighed for, at nævnene kan inddrage bistand fra fagpersoner, selvom dette vil medføre øgede udgifter for mange nævn.

63. Nævnskompetence vedr. oprindelige mangler

Advokatrådet gør opmærksom på, at dette forslag vil medføre et øget antal nævnssager, og at der er tale om en sagstype, som ikke nødvendigvis er egnet til nævnsbehandling.

Ad § 2 Ændringer i boligreguleringsloven

3. Konsekvensændring i boligreguleringslovens § 5, stk. 3 – skulle være stk. 4

Der er tale om ændring i § 5, stk. 4, 5. pkt. og ikke stk. 3, 5. pkt. Der er således to ændringer i § 5, stk. 4.

8. Nettoprisindeksregulering

Det fremgår af bemærkningerne (side 82), at formålet er at forenkle fremgangsmåden ved lejereguleringer. Advokatrådet stiller sig tvivlende overfor, om forslaget vil få den ønskede effekt, når der kræves varsling (”skriftlig meddelelse”) med beregning af forhøjelsen allerede i år to. Der vil ikke blive tale om en besparelse af den administrative arbejdsmængde.

13. og 15. Varsling til beboerrepræsentationen

Advokatrådet hilser velkommen, at reglerne om budgetmøde, boligreguleringslovens § 13, stk. 2, og varsling af beboerrepræsentationen, boligreguleringslovens § 13, stk. 3, som ikke var afstemt med hinanden, nu bliver sammenskrevet.

Advokatrådet skal dog opfordre til, at formkravet ”fornøden redegørelse for budgetposterne” (min fremhævnings) præciseres, så der ikke er usikkerhed om kravets indhold, når der efter forslaget er tilknyttet ugyldighedsvirkning.

21. 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner

Advokatrådet gør opmærksom på, at de rullende vedligeholdelsesplaner vil være en omkostningskrævende foranstaltning, der på den ene eller den anden måde skal betales via lejen. Advokatrådet stiller sig endvidere tvivlende overfor, om beboerrepræsentationen har den nødvendige ekspertise og tid til at deltage i et sådan arbejde. Advokatrådet opfordrer til, at forslaget herom genovervejes, herunder behovet for en præcisering i boligreguleringslovens § 8 om, at udgiften er en driftsudgift, der kan medtages i den omkostningsbestemte leje.

Det bør endvidere fremgå af bestemmelsen, hvordan vedligeholdelsesplanerne skal håndteres i ejerlejlighedsejendomme.

22. Hensættelser efter boligreguleringslovens § 18 b


Det bør præciseres i bemærkningerne, at den lave hensættelse, som måtte være fastfrosset med udgangen af 2014, ikke gælder, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsesforpligtelse for udlejer.

36. Sagsbehandlingsgebyr skal betales af udlejer

Advokatrådet finder, at forslaget ikke i tilstrækkelig grad præciserer, hvornår huslejenævnet skal kunne pålægge udlejer at betale gebyr på 2.080 kr. For det første bør det præciseres, om gebyret alene pålægges i klagesager rejst af lejer, eller om der også vil være tale om gebyr i sager, udlejer indbringer efter varslings og indsigelse fra lejerside. For det andet er det uklart i hvilke nærmere bestemte situationer, der kan fastsættes gebyr i tilfælde af forlig eller delvist medhold til lejer.

En manglende præcisering af reglerne kan få omkostningsmæssige konsekvenser for det offentlige. Den udlejer, der er uenig i gebyrfastsættelsen, må stævne huslejenævnet med deraf følgende omkostninger på begge sider.

Med venlig hilsen



Torben Jensen