

Transport- og boligministeriet
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K
(sendt pr. mail til trm@trm.dk)

Aarhus, den 18. september 2020

Høringssvar til forslag til lov om leje og lov om boligforhold

På vegne af Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslagene:

Ad økonomi

Af bemærkningerne fremgår bl.a., at sammenskrivningen ikke vil medføre nogle økonomiske konsekvenser for kommunerne, og at kun erhvervslivet påføres omstillingsbyrder som følge af lovforslaget.

Imidlertid vil vedtagelse af lovene påføre huslejenævn og de kommunale sekretariater omfattende økonomiske og tidkrævende omstillingsbyrder, herunder navnlig i forbindelse med omstilling/oplæring af medarbejdere, praksisændringer som følge af lovslagenes og forarbejdernes præciseringer, deltagelse i kurser om de nye ændringer, ændring af alle afgørelsesskabeloner, begrundelser, høringsbreve, hjemmesider mv. De heraf følgende merudgifter for kommunerne modsvares ikke af merindtægter.

Herudover indebærer lovforslagene samlet set, at huslejenævnene tillægges kompetence i et vist større omfang end hidtil, hvilket potentielt og erfaringsfaringsmæssigt også medfører flere sager.

Både i forbindelse med lovændringerne pr. 1. juli 2015 og pr. 1. juli 2020 blev det i lovforarbejderne vurderet, at ændringerne ville medføre færre sager og færre omkostninger for landets huslejenævn og sekretariater. Erfaringen har imidlertid vist, at sagsantallet er øget efter hhv. 1. juli 2015 og 1. juli 2020, idet reglerne har givet anledning til flere tvister mellem lejere og udlejere.

Ad udkast til ny lejelov

Generelt bemærkes, at det ikke har været muligt at finde reglerne om lejefastsættelse for småhuse indarbejdet i den nye samlede lov, herunder BRL § 29 b og § 29 c. Vi formoder, at det skyldes en forglemmelse.

Kapitel 1

Systematikken i kapitlet synes ufuldstændig, når der hoppes direkte fra afsnittet om anvendelsesområde til at definere konkrete begreber som regulerede kommuner, huslejeregulering i de regulerede kommuner samt ejendomsbegrebet. Det ville lette læsevenligheden, hvis der blev tilføjet en præcisering af, at visse kapitler alene gælder for visse ejendomme. Dette kunne eksempelvis ske ved at tilføje en bestemmelse under anvendelsesområdet, hvori det bliver angivet, at kapitel 3 alene finder anvendelse i regulerede kommuner, jf. § 1.4-1.6. At kapitel X (småhuse) alene finder anvendelse som angivet i § 1.6, stk. 4, og at kapitel Y (accessoriske enkeltværelser) alene finder anvendelse for accessoriske enkeltværelser.

§ 1.6: Foreningen foreslår, at det tydeliggøres, hvilke regler der gælder for hvert af de 5 stykker i bestemmelsen. I stk. 1 kunne det understreges, at lovens kapitel 3 alene gælder for disse ejendomme. I stk. 2 kunne det præciseres, at kapitel 4 gælder for disse ejendomme. I relation til de accessoriske enkeltværelser kunne det overvejes, om disse skal have deres eget kapitel, jf. også de bemærkningerne nedenfor til kapitel 3. Stk. 4 kunne med fordel omformuleres, da sammenskrivningen gør den nuværende afgrænsning af bestemmelser uhensigtsmæssig og vanskelig at forstå. Der bør henvises til det kapitel, som omhandler lejefastsættelsen (det manglende småhuskapitel), hvor man med fordel kan tilføje en henvisning til de regler, der kommer til at stå andre steder, det vil sige de nugældende BRL § 4 a, § 15, stk. 3, § 17 og § 27 b.

I de særlige bemærkninger henvises til nugældende BRL § 4, stk. 2, nr. 1, 2 og 3. Det fremgår dog ikke af bemærkningerne, hvorfor disse bestemmelser er udeladt af sammenskrivningen. Det giver god mening, at disse ikke er videreført, da de er omfattet af anden lovgivning og dermed er undtaget ved den nye lovs § 1.2, stk. 1. Men det bør vel nævnes i bemærkningerne, at bestemmelserne udelades af denne årsag.

§ 1.8: Med den valgte formulering introduceres det udvidede ejendomsbegreb også i andre relationer end lejefastsættelse, f.eks. i relation til fremlejeret i ejendomme i regulerede kommuner, jf. nugældende lejelovs § 70, stk. 2, litra a. Her har det almindelige ejendomsbegreb hidtil været gældende.

Kapitel 2

§ 2.2 stk. 1, nr. 1: Foreningen foreslår, at det af hensyn til brugervenligheden specificeres, hvilke byfornyelseslove der er tale om, da dette kan have afgørende betydning, f.eks. i forhold til anvendelsen af den nugældende BRL § 29.

§ 2.3: Af bemærkningerne på side 18 fremgår, at udtrykket "lejerer" også omfatter lejere, der er valgt som beboerrepræsentanter. Det foreslås, at dette tilføjes i ordlyden af bestemmelsen.

§ 2.7, stk. 2: Foreningen foreslår, det i bestemmelsen tydeliggøres, at krav skal fremsættes for huslejenævnet, ligesom det fremgår af § 17, stk. 2, i dag.

Kapitel 3

§ 3.14-3.17: Som anført ovenfor kunne det overvejes at udskille reglerne for accessoriske enkeltværelser i et selvstændigt kapitel. Heri kunne tillige med fordel præciseres, at der gælder særlige regler for betaling for forbrug med henvisning til den relevante bestemmelse i kapitel 7.

I de generelle bemærkninger til afsnit 2.3.1.10 skrives om lejefastsættelse i enkeltværelser. Fremstillingen virker desværre lidt misvisende, hvor det nederst s. 19 er anført, at accessoriske værelser i småhuse reguleres efter småhusreglerne, hvilket ikke har været hensigten, jf. forslagets § 1.6, stk. 3. Yderligere bemærkninger findes i afsnit 2.1.2.4 til kapitel 1, hvoraf samme præcisering fremgår, og hvor der mangler en henvisning til den nugældende BRL § 34, stk. 3, hvorefter boligreguleringslovens § 17 er gældende for de accessoriske enkeltværelser. Dette har stor betydning i praksis i forhold til sager om lejens størrelse, da forskellen på virkningen af boligreguleringslovens § 17, stk. 2, hhv. lejelovens § 49, stk. 4, er markant. Undtagelsen vedrørende § 17 mangler også i de særlige bemærkninger til § 1.6 (side 21), hvor der står, at kapitel 4 om det lejedes værdi er gældende for accessoriske enkeltværelser.

§ 3.17: Denne bestemmelse figurerer to gange på s. 8 og på s. 9. På s. 9 må den skulle hedde § 3.21.

§ 3.18: Denne bestemmelse figurerer to gange på s. 9 og på s. 10. På s. 10 må den skulle hedde § 3.22.

§ 3.22 (§ 3.18): Der mangler her en undtagelse for så vidt angår anvendelse af reglerne i forslagets kapitel 5 om fri leje i bestemmelsen, jf. også § 1.6, samt den tilsvarende bestemmelse i § 4.12.

Kapitel 7

§ 7.1, stk. 1: Henvisningen til udgifter i § 7.8 skal ikke være til stk. 3 og 4, men til stk. 4 og 5.

§ 7.3-7.6: Det virker ikke hensigtsmæssigt at skrive lejernes ret til at kræve opsætning af målere forskelligt i bestemmelserne. For køling er det skrevet udførligt i § 7.3 stk. 2-5, for vand gives en henvisning til de samme regler i § 7.4 med henvisning til § 7.3, stk. 2-5, mens beskrivelsen for så vidt angår el og gas i § 7.6, 2. og 3. pkt. er anderledes.

§ 7.3, stk. 1: Henvisningen til udgifter, som kan medtages, skal ikke være til § 7.8, stk. 3, men til stk. 4, 5 og 6.

§ 7.3, stk. 5, 2. pkt.: Ordlyden vedrører vand, og må udgå, da reglen fremgår af § 7.4, stk. 2, 2. pkt.

§ 7.5: Henvisningen til § 7.8, stk. 3, skal være til § 7.8, stk. 4 og 5.

§ 7.5: Bestemmelsen ændrer fordelingsgrundlaget således, at forbrug af gas og el til opvarmning fremover ikke længere skal kunne fordeles efter bruttoetageareal eller efter rumfang, således som det er tilfældet i dag. Denne ændring bør fremgå af bemærkningerne.

§ 7.11: For leverancer gas gælder udvidelsen af udlejers frist for fremsendelse af regnskab efter § 7.11, 2. pkt., ikke, da der kun er henvist til nr. 1-4. Vil en naturgasleverance ikke også kunne siges at komme fra et fra et kollektivt forsyningsanlæg?

§ 7.18: Bestemmelsens formulering medfører, at huslejenævnet fremover ikke skal have kompetence til at træffe afgørelse i de tilfælde, hvor udlejer modsætter sig at opsætte målere i henhold til den nye lovs § 7.3, stk. 2, og § 7.4, stk. 2, og § 7.6 2. pkt. Er det hensigten?

§ 7.19: I bestemmelsen henvises til § 7.7, stk. 4-5, som ikke eksisterer. Det må være § 7.8, stk. 3-5, der ikke kan fraviges.

Kapitel 10

§ 10.8: Af bemærkningerne s. 18 fremgår, at nævnet ikke har kompetence til at træffe afgørelser om mangler, som opstår efter lejeforholdets begyndelse, hvilket bør suppleres med, at der for mangler opstået efter lejeforholdets begyndelse gælder de regler, der fremgår af den ny § 12.4.

§ 10.9: Parterne får med den foreslåede formulering ret til at aftale, at huslejenævnet ikke skal have kompetence til at træffe afgørelse. Dette forekommer uhensigtsmæssigt.

Kapitlerne 11, 12, 13 og 14

Reglerne om vedligeholdelse er placeret imellem reglerne om varsling af iværksættelse og varsling af forbedringsforhøjelser. Foreningen foreslår, at der ændres på rækkefølgen, således at iværksættelsesreglerne og reglerne om varsling af forbedringsforhøjelse blev placeret i forlængelse af hinanden.

Kapitel 11

§ 11.5: I de særlige bemærkninger afsnit 6 og 7 på s. 11 er henvist til "BRL §§ 23/24". Henvisningen bør være til § 26.

§ 11.7: I bemærkningerne til kapitlet og de særlige bemærkninger til bestemmelsen er forudsat, at der i § 11.7 skal være et stk. 2, hvoraf indholdet af den nuværende BRL § 27, stk. 6, om fastsættelse af tidsfrister skulle være indeholdt. Ordlyden fremgår dog ikke af forslaget til lovtekst.

Kapitel 12

§ 12.1: Der er i bestemmelsen alene henvist til den vedligeholdelse, som lejerer kan kræve. Da både lejer og udlejer i henhold til lov, aftale og retsgrundsætninger kan have krav på vedligeholdelse udført af den anden part, er det ikke retvisende, når bestemmelsen alene henviser til lejerens krav. Bestemmelsen må nødvendigvis henvise til begge parter.

§ 12.3: Bestemmelsen viderefører den nugældende boligreguleringslovs § 18 a. Reglen gælder alene for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV. Denne begrænsning af anvendelsesområdet for den nye § 12.3 ses dog ikke at være videreført, hvorfor bestemmelsen som beskrevet vil gælde alle ejendomme i hele landet, herunder småhuse og ejendomme i uregulerede kommuner. At dette ikke skal være meningen, fremgår af bemærkningerne.

Tillige bemærkes, at det af de særlige bemærkninger til § 12.2, afsnit 16 på s. 10, fremgår, at udlejer skal hensætte til udvendig vedligeholdelse, jf. BRL § 18 og § 18 b, også her uden at det oplyses, at disse regler alene gælder omkostningsbestemte ejendomme.

§ 12.5: De særlige bemærkninger til bestemmelsen til afsnit 8-16 (s. 18) bør systematiseres bedre, da de kan være forvirrende at læse.

Kapitel 13

§ 13.4 og 13.5: Bestemmelserne viderefører den nugældende boligreguleringslovs § 18, som alene gælder for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV. Denne begrænsning af anvendelsesområdet for de foreslåede § 13.4 og § 13.5 ses dog ikke at være videreført, hvorfor bestemmelsen som beskrevet vil gælde alle ejendomme i hele landet, herunder småhuse og ejendomme i uregulerede kommuner. At dette ikke skal være meningen, fremgår af bemærkningerne.

§ 13.9: I henhold til den gældende BRL § 20 overgår pligter og rettigheder i relation til ejendommens vedligeholdelseskonti ved ejerskifte til den nye ejer. Tidspunktet er den aftalte overtagelsesdag. Af den nye § 13.9 fremgår, at vedligeholdelsespligten overgår ved "tinglyst ejerskifte". Det fremgår af bemærkningerne, at der er tale om en materiel ændring. Det fremgår dog ikke af den nye bestemmelse og heller ikke af de særlige bemærkninger hertil, om ændringen tilsigter, at rettigheder og pligter nu fremover forventes at overgå på tinglysningstidspunktet og ikke overtagelsesdagen. Da dette ikke forekommer hensigtsmæssigt foreslås, at bestemmelsens 1. pkt. formuleres f.eks. således: "Ved tinglyst ejerskifte overtager den ny ejer vedligeholdelsespligten og viderefører vedligeholdelseskontoen med virkning fra overtagelsesdagen."

Kapitel 14

§ 14.5 stk. 6: Efter denne regel skal forbedringsforhøjelser for storhuse varsles efter de samme regler som gælder for varsling af omkostningsbestemt leje. I praksis råder en vis uenighed mht., hvilke dele af indholdskravene i de nuværende BRL §§ 12 og 13, som skal være opfyldt, bl.a. for så vidt angår angivelse af "det gældende budget", og det nye budget, herunder driftsudgifter og -indtægter, hvorfor en gyldighedsbetingelse herom savner mening. De på varslingstidspunktet aktuelle driftsudgifter og indtægter kan afvige fra det seneste OMK-budget, og de har heller ingen betydning, jf. U 1988.67 V, ligesom oplysningerne typisk heller ikke findes ved varsling af en forbedringsforhøjelse. Herudover kan det være upraktisk, at der for forbedringsforhøjelser gælder et krav om samtidighed, idet forbedringerne kan blive udført i flere tempi. Derfor forekommer det hensigtsmæssigt, at det ved sammenskrivningen bliver skrevet direkte ind i bestemmelserne om varsling af forbedringsforhøjelse, hvilke indholdskrav der skal gælde for varslingen og eventuelt undtage dele af BRL §§ 12 og 13 i forbindelse med varsling af forbedringsforhøjelser.

§ 14.6: Af de særlige bemærkninger til bestemmelsen, afsnit 6 (s. 21) fremgår, at der kan ske indkaldelse til møde med beboerrepræsentationen til opfyldelse af bestemmelsen i samme proces, som der sker varsling af iværksættelse, jf. § 11.4 (nugældende BRL § 24). Da der skal holdes møde med beboerrepræsentationen i henhold til § 14.6, inden iværksættelse varsles, forekommer oplysningen fejlagtig.

§ 14.7: Ved sammenskrivningen er lagt vægt på, at det skal blive nemmere at finde og overskue de forskellige regler. I den kontekst virker det ikke hensigtsmæssigt, at reglen om forhåndsgodkendelse af lejen i enkeltejede ejer- og andelsboliger er videreført i kapitlet om forbedringer. Reglen fremgår i dag af LL § 59 a, stk. 4, og findes dermed sammen med de øvrige hjemler til forhåndsgodkendelse. I den nye lov ville det give bedre mening, såfremt bestemmelsen blev flyttet til det sted, hvorefter reglerne for lejefastsættelsen fremgår, hvilket umiddelbart mest logisk må være i kapitlet om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Kapitel 15

I de generelle bemærkninger til kapitlet nederst s. 6 er noget af teksten anført flere gange.

Kapitel 16

I de generelle bemærkninger til kapitlet savnes der i indledningen omtale af den nuværende LL § 28 i relation til den foreslåede § 16.1.

Kapitel 22

I kapitlet om omtales huslejenævnenes kompetence ikke. Kompetencen til at behandle fraflytningstvister findes alene i § 6.7. At indføje en bestemmelse om kompetence for nævnene i kapitel 22 forekommer hensigtsmæssigt.

§ 22.2, stk. 4: Den nuværende ordlyd, hvorefter flyttesynsrapporten kan overgives i et digitalt dokument, er ikke gentaget. Såfremt dette er bevidst, bør det omtales i bemærkningerne til bestemmelsen.

§ 22.2, stk. 3: Af de særlige bemærkninger om fraflytningssyn (s. 8) fremgår følgende:

”Den professionelle udlejer skal afholde flyttesynet senest 2 uger efter, at denne er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, jf. stk. 3, hvilket sammenholdt med nærværende bestemmelse samlet giver udlejeren op til 4 uger efter, at udlejeren har fået kendskab til lejerens fraflytning til at gøre krav gældende. Fristen kan ikke ved aftale forlænges, men tidligere indgåede gyldige aftaler om fristforlængelse er dog stadig gyldige.”

Det forekommer hensigtsmæssigt, såfremt teksten suppleres med oplysning om, i hvilke (få) tilfælde en sådan tidligere indgået gyldig aftale kan påberåbes.

Ad udkast til lov om boligforhold

Generelt bemærkes, at det så vidt angår de fleste paragraffer kunne være relevant indledningsvist at oplyse, at loven alene regulerer forhold i relation til lejemål omfattet af den ny lejelov, og dermed ikke f.eks. forhold der reguleres af almenlejeloven og erhvervslejeloven.

§ 3. 1 stk. 1 og stk. 2, bør formuleres ensartet f.eks. ved brug af formuleringen: ”herunder kan kommunen indfri restancer, der er til hinder for fortsat levering.” i begge bestemmelser.

§ 8.11: I denne bestemmelse foreslås, at ordet ”renholdelses-” i den nuværende § 60 i boligreguleringsloven skal udgå med henvisning til, at renholdelse er synonymt med vedligeholdelse, jf. bemærkningerne til bestemmelsen på s. 16 i afsnit 2.1.2.6. Ændringsforslaget forekommer uhensigtsmæssigt, da huslejenævn fra tid til anden påbyder udlejer at udføre f.eks. oprydningsarbejder, trappevask eller lignende, og da der andre steder i lovgivningen skal sondres mellem disse to begreber. Sondringen er f.eks. relevant i relation til den nuværende lejelovs § 24, stk. 2, hvor det kan aftales, at lejere udfører renholdelsesarbejder, f.eks. trappevask, men ikke vedligeholdelsesarbejder.

§ 9.2: Bemærkningerne til bestemmelsen på s. 23 synes med formuleringen ”udover at være lejere”, at indikere, at en lejerrepræsentant i et huslejenævn selv skal være lejer. Dette er ikke gældende ret i dag.

§ 9.13. Bemærkningerne s. 17 nederst og s. 54 synes forudsætte, at der er nedsat et udvalg til udvælgelse af afgørelser til offentliggørelse på www.huslejenævn.dk. Dette er os bekendt ikke tilfældet. Beskrivelsen helt nederst på s. 54 passer bedre.

§ 9.6: Af bemærkningerne s. 30 fremgår, at husordenssager, der forudsætter bevisførelse i form af vidne- eller partsforklaringer, ikke bør afgøres af nævnene. Dette er korrekt i andre henseender, men netop i husordenssager indkalder mange nævn parter og vidner til at afgive forklaring og træffer afgørelse på den

baggrund. Hvis ikke en sådan procedure følges, vil nævnene næppe kunne træffe afgørelse i husordenssager overhovedet.

§ 9.8: På s. 35 i bemærkningerne anføres, at enhver besigtigelse medfører fristforlængelse, således at parterne efterfølgende har 14 dage til at fremsætte kommentarer. Efter vor opfattelse er dette ikke hovedreglen, hvor parterne på besigtigelsen har haft adgang til at udtale sig.

§ 9.10: Reglerne om GI's mulighed for at foretage mangelfhjælpning (nuværende § 60 i boligreguleringsloven) gælder i dag også for lejemål i uregulerede kommuner i modsætning til, hvad der anføres i bemærkningerne på s. 45.

Med venlig hilsen

p.f.v.



Hans Henrik Edlund