



## NOTAT

Dato: 14. november 2014  
Kontor: Boliglovgivning  
Sagsnr.: 2013-2665  
Sagsbehandler: LAG/MPK/NYH/PSH/NH  
Dok id:

### **Høringsnotat vedrørende forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen).**

Der er modtaget høringssvar fra følgende:

Advokatrådet, BOSAM, Bygherreforeningen, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Udlejere, Den danske dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Horesta, Husen advokater, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, ista, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet og advokat Marianne Kjær Stolt.

#### **1. Generelt om indholdet af lovforslaget**

*1. Lejernes LO (LLO)* er tilfredse med udspillet og mener, at forslaget alt i alt bevarer den balance mellem ejer og lejer, som har været vigtig for forligsparterne. For lejerne er der tale om vigtige forbedringer, og udspillet er med til at styrke lejernes rettigheder i Danmark og dermed gøre lejeloven nemmere at overskue.

*Bygherreforeningen* bifalder intentionerne om at forenkle og modernisere, men mener at det må ske via en reel forenkling af de komplekse regler, bl.a. ved at undlade tilføjelse af nye ordninger, der komplicerer aftaleforholdet.

*Anne Louise Husen* mener ikke, at lovforslaget - bortset fra enkelte punkter - bidrager til at forenkle lejelovgivningen.

*Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere* finder ikke, at lovforslaget leder til en forenkling eller til en modernisering af lejeloven. Organisationerne er utilfredse med det politiske forlig, der blev indgået den 11. juni 2014, og finder ikke, at forliget bør resultere i et lovforslag. Organisationerne finder, 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 mener, at den øgede retsikkerhed, som forligets forslag vil resultere i, vil

komme til at koste lejerne, udlejerne og samfundet både penge og meget tid, og at forliget ikke har et indhold, der er dette værd.

### Kommentar:

Som led i det forenklingsarbejde, der siden 2005 har været i gang mellem skiftende ministre for boligområdet og lejer- og udlejerorganisationerne, har disse på egen hånd udarbejdet en enighedssliste af 29. oktober 2008 med 57 punkter. Alle punkter vedrørende substansændringer er tidligere søgt udmøntet i lovgivning, men uden at det var muligt at opnå den fornødne enighed mellem organisationerne om forståelsen af samtlige punkter.

Med henblik på udmøntning af enighedsslisten i lovgivning blev der i 2011 aftalt et faseopdelt forhandlingsforløb, hvor Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter og lejer- og udlejerorganisationerne gennem 5 faser ville forhandle sig frem til et samlet forenkling- og moderniseringsforslag, der bl.a. udmøntede hele enighedsslisten i lovgivning. Som overordnet styring af processen blev der nedsat et hovedudvalg, der bestod af en repræsentant for ministeriet og formændene fra de 5 lejer- og udlejerorganisationer.

Forhandlingsforløbet blev afbrudt af to af lejerorganisationerne efter afslutningen af fase 2, fordi der ikke kunne opnås enighed om, hvilke elementer til udvidelse af organisationernes enighedssliste der skulle indgå i fase 3 med henblik på at tilføje det samlede forslag tilstrækkelig tyngde.

For at det hidtidige arbejde med udmøntningen ikke skal være forgæves, indgår de forslag fra enighedsslisten, der blev opnået enighed om udmøntningen af mellem ministeriet og organisationerne i det forlig, Regeringen den 11. juni 2014 har indgået med Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Der er tale om et meget bredt forlig, som løser en række problemer i den private udlejningssektor. Parterne er enige om, at de medtagne forslag vedrørende udmøntning af enighedsslisten samlet set opretholder balancen mellem lejere og udlejere.

Det fremgår af forliget, at forligsparterne er enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen, og at det i den sammenhæng er et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes. Parterne er ligeledes enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Parterne er derfor enige om, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skal opretholdes i det enkelte (del)forlag, men derimod i det samlede lovforslag, som således vil indeholde elementer, der hver for sig er til størst glæde for den ene af lejeboligmarkedets parter.

Lejer- og udlejerorganisationerne har i et fælles brev af 9. juli 2014 opfordret ministeren for by, bolig og landdistrikter til ikke at gennemføre de aftalte ændringer, idet de efter organisationernes opfattelse ikke vil forenkle lovgivningen tilstrækkeligt.

Regeringen vil selvsagt udmønte det forlig, som et stort flertal af Folketingets partier står bag. Forligsaftalen er indgået efter konstruktive forhandlinger med partierne, hvor der er blevet indgået kompromisser i forhandlingsforløbet, men hvor forliget dog stort set omfatter alle elementerne i den enighedssliste, som organisationerne forhandlede sig frem til.

Forliget, som partierne er blevet enige om, går videre end listens forslag med henblik på at tilføje det samlede forlig den fornødne tyngde, så den ønskede modernisering og forenkling opnås.

Lovforslaget er en udmøntning af forliget.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

2. *Danmarks Lejerforeninger, BOSAM, Ejendomsforeningen Danmark og Danske Udlejere* mener, at lovforslaget indeholder 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. Organisationerne anbefaler, at de to gældende love i stedet sammenskrives for herved for alvor forenkle de meget komplekse regler. Det vil samfundsøkonomisk være en god forretning, fordi man kan spare udgifter til for eksempel huslejenævn og boligret, da mere enkle regler vil nedbringe antallet af konflikter.

#### Kommentar:

Det indgår som en del af forliget af 11. juni 2014 mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen, at der skal foretages en sammenskrivning af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser i én lov.

I forlængelse af forenklingsforslagets fjernelse af dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven foretages en sammenskrivning af de to love. Sammenskrivningen skal inddrage resultaterne af den evaluering, der skal gennemføres 2 år efter, at lovændringerne er trådt i kraft. Evalueringen skal belyse, om den gennemførte forenkling og modernisering har haft den tilsigtede effekt. De ændringsbehov, der måtte fremgå af evalueringen, og som der er enighed om mellem forligsparterne, indarbejdes i sammenskrivningen af de to love. Med henblik på sammenskrivningen drøfter og aftaler forligsparterne i efteråret 2014 strukturen i den sammenskrevne lov.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

3. *Københavns Kommune* finder, at reduktionen af betaling for en forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger vil medføre betydelige merudgifter for Københavns Kommune.

#### Kommentar:

Det skønnes med nogen usikkerhed, at reduktionen af gebyret for forhåndsgodkendelser isoleret set vil øge sagstilgangen af forhåndsgodkendelser til i størrelsesordenen knap 2.000 sager årligt. De merudgifter, som dette medfører, opvejes af merindtægter ved den foreslåede forhøjelse af gebyret for indbringelse af sager samt af det foreslåede gebyr for tabte sager. De økonomiske konsekvenser af lovforslaget er under forhandling med kommunerne.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Ejendomsforeningen Danmark, Marianne Kjær Stolt og Anne Louise Husen* mener, at forslagene særligt vedr. obligatoriske ind- og fraflytningssyn, samt obligatoriske

vedligeholdelsesplaner vil føre til øgede administrative udgifter for udlejere, samt at forslagene ikke fører til en forenkling af den nuværende lovgivning. Desuden vurderer Ejendomsforeningen Danmark, at det er de færreste udlejere, som allerede i dag laver deciderede indflytningssyn, hvorfor udlejeren med forslaget bliver pålagt en ny administrativ byrde.

*Ejendomsforeningen Danmark, Marianne Kjær Stolt og Anne Louise Husen* finder, at muligheden for nettoprisregulering af lejen i praksis vil betyde ingen eller en meget begrænset forenkling for udlejerne, da det er administrativt tungt kun at regulere for en toårig periode.

#### Kommentar:

Som anført i de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet (i bemærkningernes punkt 4), vil forslaget om obligatoriske ind- og fraflytningssyn isoleret set medføre en øget administrativ belastning for de udlejere, som ikke allerede har indført en fast procedure med ind- og fraflytningssyn. Merudgiften for de udlejere, som ikke allerede har ind- og fraflytningssyn, forventes dog at blive opvejet af modgående besparelser som følge af hurtigere afslutning af fraflytningssager, herunder besparelser som følge af et lavere antal sager ved huslejenævn på lidt længere sigt.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*5. Dansk Byggeri, Den danske dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Realkreditforeningen* har ikke bemærkninger til lovforslaget.

## **2. Obligatoriske ind- og fraflytningssyn**

*1. Anne Louise Husen, Ejendomsforeningen Danmark og Marianne Kjær Stolt* anfører, at manglende overholdelse af indflytningssyn alene bør have betydning for bevisbyrden.

*BOSAM og Lejernes Landsorganisation* bemærker, at forslaget om obligatorisk indflytningssyn udvandes af, at udlejeren bevarer retten til at kræve betaling for lejerens misligholdelse. Der henvises til, at lejereren ved fraflytning efter forslaget alligevel kun kan komme til at hæfte for misligholdelse.

*Advokatrådet, Danske Udlejere, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen og Lejernes Landsorganisation* foreslår, at det præciseres i lovforslaget, hvad begrebet "misligholdelse" dækker over i den sammenhæng.

*Marianne Kjær Stolt og Advokatrådet* forventer et øget antal tvister ved huslejenævnene som følge af de foreslåede regler om indflytningssyn.

*Advokatrådet* bemærker, at det er 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 lejereren ikke har været opmærksom på retsvirkningerne af en uimodsigt indflytningsrapport.

BOSAM foreslår, at problemerne med at fastlægge lejemålets stand ved indflytning i stedet løses gennem oplysning til lejeren og mener på den baggrund, at forslaget dropper det nuværende krav om, at udlejeren skal indkalde beboerrepræsentationen, hvis der foretages et indflytningssyn sammen med lejeren.

*Danske Udlejere og Lejernes Landsorganisation* mener det bør anføres, hvornår indflytningssynet skal foretages.

*Lejernes Landsorganisation* foreslår, at det skal ske ved rådighedsovertagelsen og foreslår samtidig, at fristen efter lejelovens § 14 løber fra modtagelsen af indflytningsrapporten.

*Danske Udlejere* mener, at huslejenævnet med meget kort varsel skal kunne hidkaldes ved uenighed om standen ved indflytning, og at det bør præciseres, hvem der skal indbringe en sådan sag for nævnet.

*Danmarks Lejerforeninger* forudser, at en del udlejere vil gøre det til en betingelse for at indgå et lejemål, at lejerne skriver under på, at der ikke er mangler ved lejemålet. Det foreslås derfor, at det udtrykkeligt angives, at indflytningsrapporten kun er gyldig, hvis den udarbejdes, efter at der er indgået lejeaftale.

*Lejernes Landsorganisation* foreslår, at det kommer til at fremgå af lovteksten, at lejeren ikke er forpligtet til at underskrive indflytningsrapporten.

#### Kommentar:

De foreslåede regler svarer i det væsentlige til de gældende regler på det almene område. På det almene område mister udlejeren dog ikke sit krav om istandsættelse ved manglende indflytningssyn. Udlejers manglende overholdelse af reglerne om indflytningssyn betyder alene, at det kommer udlejeren til skade bevismæssigt.

På det almene område er det lejerne, der i fællesskab er udlejer. Taber den almene udlejer penge i forbindelse med fx en fraflytning, er det således de tilbageværende lejere, det går udover. Forholdene mellem lejer og udlejer er grundlæggende anderledes på det private område, hvor den enkelte udlejer på en anden måde selv råder over processen ved fx indflytning. Hensynene til henholdsvis lejer og udlejer er på den baggrund afvejet anderledes hér, så den private udlejer med henblik på at sikre reglerens overholdelse mister krav på almindelig istandsættelse, hvis kravene ikke overholdes.

Har lejeren overtaget pligten til indvendig vedligeholdelse, skal lejeren betale for skader, som lejeren er ansvarlig for (misligholdelse), ved fraflytning, herunder udbedring af den del af en skade, som er opstået, fordi lejeren enten slet ikke eller for sent har givet udlejeren oplysning om skade, som udlejeren bærer risikoen for. Lejeren skal herudover betale for almindeligt slid og ælde på de dele af det lejede, som lejeren har vedligeholdelsespligten for. I modsætning til misligholdelse skyldes almindeligt slid og ælde ikke lejers ansvarspådragende handlinger, men derimod hændelige begivenheder ved normal brug. Ved vurderingen af forskellen mellem skader, der følger af misligholdelse, hhv. almindeligt slid og ælde vil det således være afgørende, om skaden skyldes uansvarlig adfærd fra lejeren eller ej.

Som eksempel på afgrænsningen mellem misligholdelse hhv. slid og ælde kan nævnes et tilfælde med lakerede trægulve, hvor lakken er gennemslidt i et sådant omfang, at træet har taget skade. Selv om sliddet skyldes almindelig brug, er der tale om misligholdelse, fordi lejereren ikke i tilstrækkeligt omfang har forsøgt at forhindre skaden på træet.

Efter ministeriets opfattelse vil en øget vejledning ikke alene løse de eksisterende problemer med at få fastlagt lejemålets stand ved lejemålets start. Ministeriet går ud fra, at lejerorganisationerne allerede i vidt omfang vejleder lejerne herom.

Forslaget har som formål at sikre en bedre beskyttelse af lejereren end i dag. Med ordningen sikres dokumentation for lejemålets stand ved indflytning. Manglende overholdelse af reglerne sanktioneres, og reglerne kan ikke fraviges. Forslaget forventes at medføre færre tvister mellem lejer og udlejer ved fraflytning.

Som led i en forenkling af lejelovgivning foreslås det derfor, at de gældende usanktionerede og fravigelige regler om beboerrepræsentation ophæves som overflødige efter indførelsen af den foreslåede ordning. Lejereren vil som hidtil kunne inddrage beboerrepræsentationen på eget initiativ og på den måde drage fordel af beboerrepræsentationens kendskab til ejendommen og dens drift.

Efter det foreslåede § 9, stk. 2, skal udlejereren syne beboelseslejligheden i forbindelse med indflytningen. Formuleringen svarer til den anvendte formulering i den tilsvarende bestemmelse på det almene område.

Ministeriet finder ikke, der er reale grunde til, at der på det område skal være forskel på det almene og private lejeforhold.

Lejereren har en frist på 14 dage til at reklamere over mangler efter lejeforholdets begyndelse, jf. lejelovens § 14. Der findes en tilsvarende regel i almenlejelovens § 15. Fristen løber fra lejeforholdets begyndelse ifølge lejeaftalen og ikke det faktiske indflytningstidspunkt. Lejereren får rådighed over lejemålet fra lejeforholdets begyndelse, og kan fra det tidspunkt konstatere evt. fejl og mangler. Fristen gælder ikke skjulte mangler.

Et forslag om, at lejerens frist på 14 dage til at gøre mangler ved indflytning gældende skal løbe fra flyttesynet, indebærer, at lejereren kan få henholdsvis kortere eller længere tid end efter de gældende regler til at reklamere over mangler ved indflytning alt afhængig af, om flyttesynet afholdes før eller efter lejeforholdets begyndelse.

Det bemærkes, at lejereren først ved lejeforholdets begyndelse får mulighed for i ro og mag at gennemgå lejemålet for fejl og mangler. Lejereren har ikke de samme muligheder ved et flyttesyn, hvor udlejereren er til stede, og der er afsat kort tid til synet.

Huslejenævnet får efter forslaget kompetence til at afgøre tvister om, hvorvidt det lejede er mangelfuldt ved lejeforholdets begyndelse. Hvis parterne ikke kan blive enige, kan parterne indbringe sagen for huslejenævnet, og nævnets afgørelse vil dermed kunne medføre en ændring af indflytningsrapporten. Huslejenævnene tilrettelægger også i dag sagsbehandlingen efter nødvendigheden af en hurtig besigtigelse, uden at det er angivet udtrykkeligt i loven. Det gælder fx i sager om hhv. lejerens pligt til istandsættelse ved

fraflytning og manglende vedligeholdelse. Der ses ikke at være grundlag for at regulere, hvem der skal indbringe en sådan sag for nævnet.

Efter ministeriets opfattelse vil det være i strid med den strafbelagte dusørbestemmelse i lejelovens § 6 at betinge lejeforholdet af, at lejeren underskriver en indflytningsrapport. Ministeriet mener derfor ikke, der er grundlag for at angive i loven, at indflytningsrapporten kun er gyldig, hvis den udarbejdes efter lejeaftalens indgåelse.

Det fremgår allerede af bestemmelsens ordlyd, at lejeren ikke behøver at underskrive rapporten. Det er således angivet, at udlejeren skal fremsende rapporten til lejeren, hvis lejeren ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Der henvises endvidere til lovforslagets bemærkninger om indflytningsrapportens status, hvor det bl.a. fremgår, at lejeren med sin underskrift alene skriver under på at have modtaget rapporten.

Begrebet misligholdelse vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget med udgangspunkt i, at der er tale om skader, som opstår som følge af fejlagtig brug af det lejede i modsætning til slid og ælde. I lovforslagets bemærkninger vil det endvidere blive præciseret, at lejeren forsat vil være forpligtet til at gøre mangler gældende inden 14 dage ved indflytning efter lejelovens § 14.

*2. Anne Louise Husen, Ejendomsforeningen Danmark og Marianne Kjær Stolt* finder det uhensigtsmæssigt, at der i relation til fraflytningssynet indføres to frister med forskellige starttidspunkter i lejelovens § 98, stk. 2 og 3. *Ejendomsforeningen Danmark* mener, at dette vil kunne anledning til tvister.

*Anne Louise Husen* anfører, at der ikke er grund til at begrænse muligheden for at aftale en forlængelse af fristen for at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning.

*Danske Udlejere* foreslår, at fristerne i forhold til fraflytningssynet forlænges, da de foreslåede korte frister vil give anledning til overskridelser med store konsekvenser for udlejer.

*Danske Udlejere* mener, at det bør præciseres i loven, hvornår "udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted". *Danske Udlejere* mener i den forbindelse, at der må stilles krav til lejerens oplysningspligt, ved at bestemmelsen i lejelovens § 97, stk. 2 sanktioneres.

*Danmarks Lejerforeninger* mener, at der ligesom i den almene lejelov bør angives, at manglende overholdelse af fristen i den foreslåede § 98, stk. 3, 1. pkt., medfører, at udlejers krav på istandsættelse bortfalder.

#### Kommentar:

Med forslaget skal en udlejer, der udlejer mere end 1 beboelseslejlighed, efter omstændighederne iagttage to 2-ugers frister i forbindelse med lejerens fraflytning. Udlejeren skal som hidtil fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger efter lejerens fraflytning, jf. lejelovens § 98, stk. 2. Fristen regnes fra det tidspunkt, hvor lejeren har overladt dispositionsretten over lejemålet til udlejeren, hvilket typisk sker ved aflevering af nøglerne til lejemålet. Udlejeren skal efter forslaget ligeledes afholde flyttesyn senest 2 uger efter, at

udlejeren har konstateret, at fraflytning har fundet sted. Møder lejeren ikke op på synet, eller vil lejeren ikke tage i mod rapporten ved synet, skal udlejeren senest 2 uger efter synet sende rapporten til lejeren.

Efter de gældende regler kan udlejer ved aftale fravige fristen efter lejelovens § 98, stk. 2, for at fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning. Det anvendes i vidt omfang til at forlænge den eksisterende frist på 2 uger til fx 4 uger eller længere.

Den præciseres, at udlejere, der skal afholde flyttesyn ikke kan fravige fristen for at fremsætte krav om istandsættelse efter lejelovens § 98, stk. 2.

For at skabe sammenhæng mellem pligten til at afholde flyttesyn og udlejers pligt til at fremsætte krav om istandsættelse vil forslaget blive justeret, således at fristen for udlejers krav om istandsættelse fremover regnes fra flyttesynet.

Formålet med flyttesynet er at fastlægge lejemålets stand ved lejemålets ophør. På den baggrund præciseres det i lovforslaget, at udlejeren efter udarbejdelse af synsrapporten ikke kan fremsætte yderligere krav om istandsættelse, medmindre der er tale om skjulte fejl og mangler.

Ændringen indebærer, at udlejere skal fremsætte krav om istandsættelse på flyttesynet, hvis lejeren møder op på synet. Møder lejeren ikke op på synet, eller vil lejeren ikke modtage rapporten på synet, skal udlejer fremsætte krav om istandsættelse overfor lejeren senest 2 uger efter synet ved at fremsende flyttesynsrapporten til lejeren.

Da udlejeren nu får op til 4 uger til at fremsætte krav om istandsættelse regnet fra det tidspunkt, hvor udlejeren er blevet bekendt med lejeren's fraflytning, er der ikke grundlag for at kunne fravige fristen ved aftale.

Enkeltudlejere og værelsesudlejere, der ikke er omfattet af kravene i det foreslåede § 98, stk. 3, om flyttesyn, skal som hidtil fremsætte krav om istandsættelse inden 2 uger fra lejemålets fraflytning, medmindre fristen er forlænget ved aftale. Det gælder uanset, om de frivilligt afholder flyttesyn efter reglerne i det foreslåede § 98, stk. 3.

Formuleringen "udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted" i det foreslåede § 98, stk. 3, svarer til den tilsvarende bestemmelse i almenlejelovens § 94. På det almene område giver bestemmelsen ikke anledning til praktiske problemer. Der ses således ikke at være behov for at præcisere bestemmelsen yderligere.

For at sikre reglernes overholdelse er det foreslået, at udlejeren kun kan fremsætte krav om istandsættelse ved fraflytning, hvis udlejeren har overholdt kravet om at udlevere en fraflytningsrapport til lejeren. Forudsætningen herfor er, at udlejeren har afholdt flyttesyn, indkaldt lejeren hertil, udarbejdet fraflytningsrapport og udleveret denne til lejeren. Udlejeren har bevisbyrden for, at de nævnte krav er opfyldt. Der henvises til lovforslagets bemærkninger til § 1, nr. 56.

*3. Advokatrådet, Anne Louise Husen, Ejendomsforeningen Danmark, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Landbrug & Fødevarer og Marianne Kjær Stolt mener, at det bør være muligt at gennemføre elektronisk ind- og fraflytningssyn.*



*Ejendomsforeningen Danmark* henviser til, at dele af den almene sektor er langt fremme med at lave elektronisk ind- og fraflytningssyn, og at der i den sektor ikke er krav om, at lejeren skal have en fysisk kopi ved selve synet.

*Anne Louise Husen, Ejendomsforeningen Danmark og Landbrug & Fødevarer* foreslår, at forhindringerne for et elektronisk syn løses ved at give udlejeren mulighed for at sende synsrapporten senest 14 dage efter synet. *Danske Udlejere* mener, at der bør gælde samme regler for brug af e-mail ved ind- og fraflytningssyn.

*Danske Udlejere* mener, at det bør præciseres, at det ikke er en gyldighedsbetingelse at lejeren får udleveret en kopi af fraflytningsrapporten på flyttesynet, idet der kan være tekniske problemer med printning el. lign.

*Landbrug & Fødevarer* mener, at det bør præciseres i reglerne, at indkaldelse til syn kan ske på mail.

*Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen* bemærker, at det bør overvejes at tydeliggøre, om det er ulovligt under et flyttesyn at indgå aftale om, at rapporten fremsendes elektronisk til lejeren, og at lejeren ligeledes elektronisk kan kvittere for modtagelsen.

*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.

#### Kommentar:

Udlejere af almene boliger skal udlevere synsrapporten til lejeren på hhv. ind- og fraflytningssynet eller sende rapporten til lejeren senest 2 uger herefter, hvis lejeren ikke er til stede eller ikke vil modtage rapporten. I kravet om udlevering ligger, at lejeren skal modtage en fysisk kopi af rapporten på flyttesynet, hvis lejeren er til stede og ønsker at modtage rapporten.

På det almene område er man ganske rigtig langt fremme med gennemførelse af elektroniske syn. Det foregår bl.a. ved, at istandsættelsesarbejderne registreres elektronisk på flyttesynet, hvorefter det på synet er muligt at få et overblik over udgifterne og give hurtig besked til håndværkerne. Flyttesynsrapporten printes herefter ud ved synet via en mobilprinter og udleveres til lejeren.

Syn og synsrapporterne fastlægger lejemålets stand, og giver parterne mulighed for at afstemme forventningerne til istandsættelsen ved fraflytning. Efter ministeriets opfattelse er det vigtigt, at denne forventningsafstemning så vidt muligt sker på synet. Der ligger heri, at lejeren skal have mulighed for at se resultatet af synet (synsrapporten) ved synet.

Det er af stor betydning for lejeren at få fastlagt lejemålets stand af hensyn til flytteopgøret. På den baggrund skal lejere uden adgang til digital kommunikation efter ministeriets opfattelse have mulighed for at modtage en fysisk kopi af synsrapporten.

Nægter lejerer at modtage rapporten på synet, har udlejer mulighed for at sende rapporten til lejer efter synet. Udlejer skal dokumentere at synsrapporten er udleveret til lejer. Udlejere har i den forbindelse mulighed for at vælge, hvorledes synsrapporterne skal fremsendes til lejere fx mail, herunder hvilken risiko udlejer er villig til at tage i den forbindelse.

Efter ministeriets opfattelse vil det komplicere processen yderligere, hvis der åbnes for aftaler på flyttesynet om, at udlejer kan fremsende synsrapporten elektronisk. Et sådant forslag indebærer, at udlejer tillige skal sørge for dokumentation for en sådan aftale.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

*4. Bygherreforeningen, Københavns Kommune og Lejernes Landsorganisation mener, at de påtænkte ind- og fraflytningsrapporter bør være ensartede i opbygning og indhold evt. ved at indføre særlige formularer.*

*Lejernes Landsorganisation foreslår, at der udarbejdes synsrapporter fra ministeriets side, som autoriseres.*

#### Kommentar:

I forslaget stilles der ikke krav om, at synsrapporterne skal have et bestemt indhold eller en bestemt form. Det er ikke hensigtsmæssigt at indføre autoriserede blanketter for ind- og fraflytningsrapport med den virkning, at den nuværende metodefrihed begrænses, og at eksisterende velafprøvede skemaer ikke længere kan anvendes. Det bemærkes, at flere udlejere, administratorer og Ejendomsforeningen Danmark i dag har udarbejdet velfungerende skemaer til brug for ind- og fraflytningssyn.

Det vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger, at ministeriet vil udarbejde eksempler på udformningen af hhv. ind- og fraflytningsrapport.

*5. Danske Udlejere foreslår, at der fastsættes regler om, at udlejer kan opkræve et gebyr for afholdelse af de foreslåede syn, og/eller at det præciseres, at udlejer kan opkræve sine udgifter hertil ved forhøjelse af de af huslejenævnene anvendte normtal ved omkostningsbestemt leje.*

*Marianne Kjær Stolt anfører, at kravet om indflytningsrapport må antages at medføre øgede omkostninger til vicevært/administration.*

#### Kommentar:

Afholdelse af ind- og fraflytningssyn må som i dag anses som en del af udlejers nødvendige driftsudgifter og kan på det grundlag som hidtil indgå i grundlaget for den omkostningsbestemte leje som en del af administrationsudgiften.

DEAS Ejendomsadministration har for nylig offentliggjort undersøgelsen "Private lejeboliger – hvad koster det at flytte?". Af rapporten fremgår, at DEAS gennem en mere professionel tilrettelæggelse af fraflytningen, herunder ved tilrettelæggelse af syn, mærkbart har nedbragt antallet af klager i forbindelse med fraflytning og dermed nedbragt udgifterne hertil.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

6. *Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen og Lejernes Landsorganisation* påpeger, at det i praksis ikke er muligt for lejeren at vide, hvor mange boliger udlejeren udlejer, og dermed om reglerne om indflytningssyn finder anvendelse. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at udlejer ved indgåelse af lejekontrakt på tro og love erklærer, at han alene udlejer en bolig.

#### Kommentar:

Er der tvivl om, hvorvidt udlejeren alene udlejer en bolig, kan lejeren som en del af aftalegrundlaget stille krav om, at udlejeren skriver under på en tro og loveerklæring om, at den pågældende alene udlejer én bolig.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

### **3. Normal istandsættelse**

1. *Advokatrådet, Bygherreforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Marianne Kjær Stolt og Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* efterspørger en nærmere beskrivelse af begrebet normalistandsættelse.

*Danmarks Lejerforeninger, Bygherreforeningen og Advokatrådet* savner klarere definitioner af istandsættelses- og vedligeholdelsesbegreberne.

*Danske Udlejere mener*, at forslaget vil påføre udlejer ekstra udgifter til vedligeholdelsen, og at lovforslaget ikke ses at forholde sig til lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., hvorefter lejeren ikke kan tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den stand, hvori han overtog det lejede.

*Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at lejemål med forslaget alene kan udlejes "som beset" og gør 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.

*Husleje- og beboerklagenævnsforeningen* anfører, at huslejenævnets afgørelse af lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning vil kræve en minutøs gennemgang af lejemålet og en række vanskelige vurderinger af, om lejemålet kræver vedligeholdelse. Det bemærkes, at nævnene generelt ikke besidder håndværksmæssige ekspertise, og at der må forventes en meget forskellig praksis fra nævn til nævn, da der i høj grad bliver tale om et personligt skøn.

#### Kommentar:

Der indføres ikke med forslaget et "normalistandsættelsesbegreb", som det kendes fra det almene område. Det fremgår da heller ikke af aftalen, at et sådant begreb skal indføres.

Forslaget afskaffer muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning. Der indføres ikke nye begreber i lejelovgivningen. Forslaget lægger sig således op af de velkendte og indarbejdede begreber indenfor lejeretten "vedligeholdelse" og "misligholdelse".

Forslaget svarer til den retsstilling, hvor der ikke er aftalt pligt til nyistandsættelse ved fraflytning, men alene, at det lejede skal afleveres i den stand, hvori det overtoges.

Som det fremgår af bemærkningerne, ændrer forslaget således ikke ved de gældende almindelige hovedprincipper for lejerens fraflytning, herunder, at lejerens skal betale for skader, som lejerens er ansvarlig for (misligholdelse), at lejerens skal betale for forringelser som følge af slid og ælde, som lejerens skal udbedre som en del af lejerens vedligeholdelsespligt (vedligeholdelse), og at lejerens ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved indflytning.

Det foreslås at udelukke muligheden for at aftale nyistandsættelse ved fraflytning, så lejerens pligt til istandsættelse ved fraflytning alene svarer til en normal istandsættelse, hvor pligten til at gennemføre vedligeholdelse altid afhænger af, om der konkret er behov for istandsættelse. Pligten afhænger herefter af, hvornår lejerens har pligt til at foretage vedligeholdelse efter lejeaftalens almindelige vedligeholdelsesbegreb, hvorefter istandsættelse som følge af slid og ælde skal foretages så ofte, det er påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter.

Lejerens får hermed krav på en konkret vurdering af istandsættelsesbehovet ved fraflytning. Den foreslåede ordning betyder, at behovet for vedligeholdelse principielt må vurderes flade for flade. Samtidig må der skeles til, hvor lang tid lejerens har boet i lejemålet.

Ved vurderingen af lejerens istandsættelsespligt ved fraflytning må det klare udgangspunkt være, at der lægges vægt på, hvordan lejemålet fremtræder på det tidspunkt.

Vedligeholdelsesbehovet for et lejemål svinger over tid. Som eksempel kan nævnes, at hvis lejemålet overtages nymalet, stiger vedligeholdelsesbehovet over tid i takt med brugen af lejemålet. På et tidspunkt vil det være påkrævet under hensyn til ejendommen og det lejedes karakter at vedligeholde lejemålet. Der opstår et vedligeholdelsesbehov, og vedligeholdelsespligten indtræder. Den lejerens, der bor i lejligheden på det tidspunkt, kan pålægges at udføre den nødvendige vedligeholdelse enten i boperioden eller ved fraflytning, uanset at en tidligere lejerens har medvirket til sliddet på lejemålet, forudsat lejerens har vedligeholdelsespligten. Ved fraflytning kan lejerens dog aldrig pålægges at sætte det lejede i en bedre stand end den stand, hvori han overtog det lejede.

For lejemål, som overtages nyistandsat, vil lejerens istandsættelsespligt bero på en vurdering af de faktiske forhold med henblik på at fastslå istandsættelsesbehovet. Det må dog antages, at lejerens efter en lejeperiode af sædvanlig længde som hovedregel skal istandsætte svarende til nyistandsættelse.

Som et eksempel på, hvornår vedligeholdelsespligten indtræder, kan nævnes Vestre Landsrets-dom refereret i UfR 1992, s. 12, hvor retten fandt, at lejerens, der ifølge lejeaftalen havde overtaget pligten til at foretage indvendig vedligeholdelse, og som ikke de sidste ca. 5½ år af lejeperioden havde foretaget vedligeholdelsesarbejder, skulle refundere udlejerens udgifter til maling og tapet, der ikke skønnedes at gå ud over, hvad der henhørte under en almindelig vedligeholdelse.

På baggrund af dommen må det antages, at den almindelige vedligeholdelsespligt i hvert fald indtræder, hvis der ikke foretages vedligeholdelse i ca. 5 år. Afhængig af brugen af lejligheden kan pligten efter en konkret vurdering indtræde på et tidligere tidspunkt.

Afgørelsen af, hvorvidt en skade må betegnes som almindelig slid og ælde, som lejereren skal dække ved fraflytning som følge af en vedligeholdelsespligt, eller ej, beror på en konkret vurdering.

Skjolder efter billeder, huller efter skruer, mærker efter sko på paneler og afskallede døre vil som udgangspunkt være omfattet af begrebet slid og ælde, som lejereren kan komme til at hæfte for ved fraflytning i kraft af en vedligeholdelsespligt, i det omfang det ikke medfører, at lejereren herved tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen. Er der tale om fx omfattende huller i væggene vil forholdene efter omstændighederne kunne betegnes som misligholdelse.

Lejereren kan som hidtil ikke tilpligtes at aflevere det lejede i bedre stand end den stand, hvori lejereren overtog det lejede, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt.

Ved fraflytning må man ved en konkret vurdering søge at fastlægge omfanget af lejers pligt til istandsættelse ved fraflytning. Det kan her forlanges, at lejereren sætter en del af det lejede i bedre stand end ved fraflytning, når blot lejermålet i sin helhed ikke fremtræder i bedre stand.

Det er op til udlejereren at afgøre, om et lejemål skal udlejes nyistandsat eller "som beset". Der forventes ikke øgede vedligeholdelsesudgifter som følge af forslaget.

Begreberne "misligholdelse" og "vedligeholdelse" vil blive nærmere præciseret i bemærkningerne.

Det præciseres samtidig i lovforslagets bemærkninger, som det også fremgår af den politiske aftale, at forslaget indebærer, at der ved fraflytning gennemføres en normal istandsættelse for lejerens regning, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter, herunder også maling af "træ og jern", samt mellemslibning og lakering af gulve, hvis lejereren har den indvendige vedligeholdelsespligt.

*2. Advokatrådet, Anne Louise Husen, Danske Udlejer, Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejer, Marianne Kjær Stolt og Landbrug & Fødevarer* forventer, at forslaget vil medføre flere konflikter, idet det bliver uklart i hvilket omfang, der skal ske istandsættelse.

#### Kommentar:

Endvidere er det vurderingen, at det ikke er rimeligt og hensigtsmæssigt, at udlejer kan kræve nyistandsættelse efter selv ganske korte lejeperioder. Ordningen er bekostelig for lejereren, og det er samfundsøkonomisk en u hensigtsmæssig anvendelse af ressourcer, at lejereren skal nyistandsætte et lejemål, der er afleveret i en stand, der opfylder vedligeholdelsesforpligtelsen.

Forslaget forventes at nedbringe antallet af konflikter om meget høje fraflytningsregninger, da lejereren ikke længere automatisk kan tilpligtes at totalistandsætte lejligheden med maling ved fraflytning.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

*3. Ejendomsforeningen Danmark, Landbrug & Fødevarer, Marianne Kjær Stolt og Bygherreforeningen* anfører, at forslaget vil medføre forringelser af bygnings- og boligstandarden.

*Marianne Kjær Stolt* bemærker, at det er fornuftigt, at der gøres op med definitionen af, hvornår et lejemål er overtaget/afleveret nystandsatsat. *Marianne Kjær Stolt* foreslår, at forslaget kombineres med en lempelse af bestemmelsen i lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt., hvorefter lejeren ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand ved fraflytning end den stand, hvori lejeren overtog det lejede.

#### Kommentar:

Det må understreges, at forslaget vedrører indvendig vedligeholdelse, det vil sige kosmetiske mangler og ikke ejendommens samlede vedligeholdelsestand, herunder den vedligeholdelse, der skal sikre, at ejendommen ikke nedbrydes.

Forslaget vurderes ikke at medføre en løbende forringelse af den indvendige vedligeholdelsestand af lejlighederne, da en af parterne altid vil have pligten til at foretage løbende indvendig vedligeholdelse. Det gælder uafhængigt af, hvilken stand boligen var i ved udlejningen.

Den indvendige vedligeholdelse påhviler som udgangspunkt udlejer. Parterne kan dog fortsat aftale, at pligten skal påhvile lejeren.

Har lejeren overtaget pligten til at vedligeholde lejemålet indvendigt, kan udlejer både i boperioden og ved fraflytning kræve, at lejeren istandsætter forringelser som følge af slid og ælde, når det er påkrævet under hensyn til ejendommens og det lejedes karakter. Ved fraflytning kan lejeren dog aldrig tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end den stand, hvori lejeren overtog det lejede.

Det er ikke en del af aftalen mellem parterne, at ændre i den eksisterende § 98, stk. 1, 3. pkt., om at lejeren ved fraflytning ikke kan tilpligtes at sætte det lejede i bedre stand end ved overtagelsen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

## **4. Forenkling og modernisering af vedligeholdelsesreglerne**

### **4.1. Aftaler om vedligeholdelsespligten i omkostningsbestemte ejendomme**

*Ejendomsforeningen Danmark, Anne Louise Husen og Landbrug & Fødevarer* anfører, at forslaget om, parterne ikke skal kunne aftale, at lejerne overtager dele af den udvendige vedligeholdelsespligt er en væsentlig begrænsning i parternes aftalefrihed og en markant ændring af den nugældende tilstand og praksis på området til fordel for lejerne.

Lejernes Landsorganisationer ønsker præciseret, at lejemål med fri lejefastsættelse heller ikke kan aftale, at lejerne overtager pligten til udvendig vedligeholdelse.

*Ejendomsforeningen Danmark og Anne Louise Husen* bemærker endvidere, at der ikke her er taget stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om vedligeholdelsesfordeling i omkostningsbestemte ejendomme.

#### Kommentar:

Ministeriet er bekendt med, at det ikke er ualmindeligt, at lejerne overtager en del af udlejerens udvendige vedligeholdelsespligt. I praksis er det dog yderst sjældent at sådanne aftaler vedrører andet end den meget lille del af den udvendige vedligeholdelse, der ligger inde i lejemålet.

Efter ministeriets opfattelse har det ikke videregående betydning for den praktiske gennemførelse af vedligeholdelsen, om lejeren selv skal udbedre manglen, eller lejeren skal holde udlejer orienteret om vedligeholdelsesbehovet.

Det fremgår af den foreslåede bestemmelse, at den gælder i ejendomme, hvor reglerne i kapitel II-IV i lov om midlertidig regulering af boligforholdene finder anvendelse. Det fremgår heraf, at lejemål med fri lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 15 a, der er placeret i kapitel II, også er omfattet af bestemmelsen.

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan omfatter kun ejendomme med 7 eller flere boliger.

Ejendomsbegrebet i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, omfatter flere ejendomme, der er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse med drifts- eller friarealfællesskab og flere ejendomme, som er samnoteret eller samvurderet i tingbogen. Ejendomme, der opfylder disse betingelser, anses som én ejendom. Det findes ikke hensigtsmæssigt at indføre en undtagelse til dette ejendomsbegreb for fritliggende huse, som tilhører store landejendomme i relation til reglerne om aftaler vedrørende udvendig vedligeholdelse

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

#### **4.2. Hensættelsesbeløb og tillæg til kapitalafkastet**

*Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at de foreslåede ændringer i angivelsen af hvilke beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse og hvilket beløb, der kan overføres til kapitalafkastet på ingen måde hjælper til en forenkling. Det anføres, at formuleringerne af de nugældende bestemmelser bør indføres i bemærkningerne til loven. Det bør endvidere præciseres, at ejendomme, der er opfattet af overgangsreglen fra 1994, fortsat kan optræde også hensættelsesbeløbene og tillægget til kapitalafkastet, indtil ejendommen ikke længere er omfattet af overgangsreglen fra 1994.

*Marianne Kjær Stolt* anfører, at der bør tages stilling til, hvilken betydning ophævelsen af boligreguleringslovens § 18, stk. 3, har for den fremtidige forpligtelse for ejendomme, der i en længere periode har været omfattet af lavere hensættelser efter §§ 18 og 18 b i boligreguleringsloven.

*Advokatrådet* anfører, at det bør anføres i bemærkningerne, at den lave hensættelse, som måtte være fastfrosset med udgang af 2014 ikke gælder, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsespligt for udlejer.

#### **Kommentar:**

Der er henvist til de tidligere gældende regler i lovtæksten og reglerne er samtidig refereret i lovforslagets bemærkninger.

Det præciseres i lovforslag, at ejendomme, der er opfattet af overgangsreglen fra 1994, fortsat kan optræde også hensættelsesbeløbene og tillægget til kapitalafkastet, indtil ejendommen ikke længere er omfattet af overgangsreglen fra 1994. Det præciseres endvidere, at den lave hensættelse, der måtte være fastlagt med udgangen af 2014, ikke gælder, når der genudlejes med fuld vedligeholdelsespligt.

#### **4.3. Vedligeholdelsesplaner**

1. *Danske udlejere, Ejendomsforeningen Danmark og Bygherreforeningen* finder ikke, at der er grundlag for at indføre 10-årige rullende vedligeholdelsesplaner. *Ejendomsforeningen Danmark* mener ikke, at vedligeholdelsesplaner øger lejernes sikkerhed for, at ejendommene bliver vedligeholdt. *BOSAM* anfører, at beboerrepræsentationen ikke opnår fordele ved at indgå i forhandling om en vedligeholdelsesplan. *Ejendomsforeningen Danmark* og *Marianne Kjær Stolt* er af den opfattelse, at reglerne om vedligeholdelsesplaner vil betyde flere tvister mellem lejere og udlejere og flere retssager om huslejenævnets pålæg af vedligeholdelsesarbejder.

##### Kommentar:

Reglerne om udarbejdelse af rullende vedligeholdelsesplaner er en udmøntning af forligsteksten, hvoraf det fremgår, at forligsparterne er enige om at forbedre overblikket over vedligeholdelsesbehovet i den enkelte ejendom i regulerede kommuner ved at etablere en ordening med rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner. Det fremgår endvidere af forligsteksten, at der ikke fastsættes formkrav til vedligeholdelsesplanen, ligesom udarbejdelse af en skriftlig vedligeholdelsesplan er en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Københavns Kommune* finder det positivt at indføre regler om rullende vedligeholdelsesplaner, men ønsker stillingtagen til konsekvenserne af, at planerne ikke overholdes ved udførelse af de fysiske arbejder.

##### Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at hvis udlejer ikke udfører arbejderne i vedligeholdelsesplanen, finder lejelovgivningens almindelige regler om vedligeholdelsespåbud anvendelse. Huslejenævnet kan herefter på lejerens begæring pålægge udlejer at udføre vedligeholdelsesarbejder, og Grundejernes Investeringsfond kan tvangsgennemføre de pålagte arbejder, hvis udlejer ikke overholder huslejenævnets afgørelse. Det bemærkes, at huslejenævnets afgørelse må tage udgangspunkt i, at en vedligeholdelsesplan er en skønnet oversigt over de arbejder, ejeren kan forvente skal udføres på ejendommens bygningsdele og materialer – set i forhold til disses levetid og tilstand. Vedligeholdelsesplanen er således et konkret planlægningsværktøj til brug for vurderingen af den enkelte ejendoms behov for fremtidig vedligeholdelse. I tilfælde af vedligeholdelsesmæssige ændringer i perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen i forhold til den nye situation.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.



3. *Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere, Bygherreforeningen, Anne Louise Husen, Marianne Kjær Stolt og Advokatrådet* mener, at rullende vedligeholdelsesplaner vil være en omkostningskrævende foranstaltning, og at det er uklart, hvordan udgifterne til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanerne skal behandles. *Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere, Bygherreforeningen, Advokatrådet og advokat Husen* mener, at udgiften bør behandles som en driftsudgift.

Kommentar:

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at udgiften til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanerne behandles som en driftsudgift.

4 *BOSAM, Advokatrådet og Marianne Kjær Stolt* stiller sig tvivlende over for, om beboerrepræsentationen har den fornødne ekspertise til at deltage i arbejdet med vedligeholdelsesplaner. *BOSAM og Marianne Kjær Stolt* mener heller ikke, at huslejenævnene er kompetente til at tage stilling til en vedligeholdelsesplan.

Kommentar:

Huslejenævnet har allerede efter de gældende regler i lejelovgivningen kompetence til i forskellige situationer at tage stilling til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. Det må på den baggrund lægges til grund, at huslejenævnene har de fornødne kompetencer i relation til vedligeholdelsesplanerne. For så vidt angår beboerrepræsentanternes samarbejde omkring vedligeholdelsesplaner er det ikke lagt til grund, at dette samarbejde skal forudsætte særlig teknisk sagkundskab.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

5. *Ejendomsforeningen Danmark, Advokatrådet og advokat Husen* påpeger, at det bør fremgå af bestemmelsen, hvordan vedligeholdelsesplanerne skal håndteres i restejerejlejlighedsejendomme.

Kommentar:

Det præciseres i overensstemmelse med aftaleteksten, i lovforslagets § 2, nr. 21, at reglerne om udarbejdelse af vedligeholdelsesplaner ikke finder anvendelse for ejere af udlejede ejerlejligheder, hvis ejerne ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen samt for udlejere, der kun udlejer én bolig, herunder ejere af en enkelt ejer- eller andelsbolig.

6. *Ejendomsforeningen Danmark og Advokat Marianne Kjær Stolt* anfører, at det er uhensigtsmæssigt, at udlejer kan miste retten til at opkræve beløb efter boligreguleringslovens §§18 og 18 b, der skal henlægges til vedligeholdelsen, ligesom sanktionen ikke står mål med en undskyldelig overtrædelse af reglerne.

Kommentar:

Reglerne om, at udlejer mister retten til at opkræve beløb efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, er en udmøntning af aftaleteksten, der er affattet således: "Udarbejdelse af en skriftlig vedligeholdelsesplan er en betingelse for, at udlejer kan opkræve beløb til udvendig vedligeholdelse. Udlejer mister retten hertil i perioden fra lejernes indbringelse af sag herom

for huslejenævnet til en vedligeholdelsesplan er udarbejdet og udsendt til lejerne.” Hensigten med bestemmelsen er, at sikre, at der faktisk udarbejdes vedligeholdelsesplaner.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*7. Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn* anfører, at det bør præciseres, om beløb efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, som udlejer har mistet retten til at opkræve i perioden fra lejernes indbringelse af sagen for huslejenævnet til vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, efterfølgende kan opkræves. *Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at det bør præciseres, om sanktionen også træder i kraft, hvis lejerne indbringer en sag om indholdet i en vedligeholdelsesplan for huslejenævnet.

#### Kommentar:

Hensigten med forslaget om, at udlejer ikke kan opkræve beløb efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, i perioden fra lejernes indbringelse af sagen for huslejenævnet til vedligeholdelsesplanen er udarbejdet, er, at udlejer mister denne ret. Hvis udlejer har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, træder sanktionen ikke i kraft, selv om lejerne indbringer indholdet i planen for huslejenævnet. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det er hensigten, at by, bolig og landområdesministeren fastsætter nærmere regler om, at beskrivelsen af arbejderne skal have et bestemt konkret indhold, så det efterfølgende kan konstateres, om arbejderne er udført. Det er ikke nok, at der formelt er en plan. Det er ikke hensigten at fastsætte egentlige formkrav, men alene krav til, hvad planerne som minimum skal indeholde.

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at beløb efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, hvortil udlejer har mistet opkrævningsretten, ikke kan opkræves efterfølgende, samt at sanktionen ikke finder anvendelse, såfremt udlejer faktisk har udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som lejerne indbringer for huslejenævnet.

*8. Landbrug og Fødevarer* anfører, at reglerne om vedligeholdelsesplaner ikke bør gælde for lejeboliger i fritliggende huse, som tilhører store landejendomme.

#### Kommentar:

Kravet om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan omfatter kun ejendomme med 7 eller flere boliger.

Ejendomsbegrebet i boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, omfatter flere ejendomme, der er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse med drifts- eller friarealfællesskab og flere ejendomme, som er samnoteret eller samvurderet i tingbogen. Ejendomme, der opfylder disse betingelser, anses som én ejendom. Det findes ikke hensigtsmæssigt at indføre en undtagelse til dette ejendomsbegreb for fritliggende huse, som tilhører store landejendomme i relation til reglerne om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

#### **4.4. Vedligeholdelsesregnskaber**

Ejendomsforeningen Danmark finder, at indberetningen til GI af vedligeholdelsesregnskaber vil medføre en forøgelse af den administrative belastning for både GI og ejere af ejendomme opført efter 1970.

*Grundejernes Investeringsfond* ønsker en præcisering af hvilke ejendomme, der er omfattet af den foreslåede § 18, stk. 5, i boligreguleringsloven, om at udlejeren af en ejendom, der ikke er omfattet § 18 b, skal indsende et særskilt årsregnskab for vedligeholdelsesudgifterne.

*Lejernes Landsorganisation* mener, at forslaget negligerer betydningen af det udvendige vedligeholdelsesregnskab. Det foreslås, at beboerrepræsentationen fortsat skal modtage vedligeholdelsesregnskabet skriftligt, at beboerrepræsentationen kan stille krav om en skriftlig redegørelse og dokumentation, og at manglende udlevering af dokumentation medfører at udlejer ikke kan opkræve hensættelser til vedligeholdelse.

#### Kommentar:

Ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV (omkostningsbestemte ejendomme), der er taget i brug før 1970, indberetter allerede i dag vedligeholdelsesregnskab til Grundejernes Investeringsfond.

Det foreslåede § 18, stk. 5, i boligreguleringsloven indebærer, at omkostningsbestemte ejendomme, der er taget i brug efter 1970, nu også skal indsende vedligeholdelsesregnskab til fonden. Det gælder også for omkostningsbestemte ejendomme, hvor lejen efter aftale kan fastsættes frit efter boligreguleringslovens § 15 a.

Det bemærkes, at sådanne ejendomme som led i en forsvarlig ejendomsadministration må forventes allerede at udarbejde vedligeholdelsesregnskaber.

Det anføres med lovforslaget udtrykkeligt i loven, at det er uden betydning for lejernes mulighed for at få gennemført manglende vedligeholdelse, om der på ejendommens vedligeholdelseskonti er en positiv eller en negativ saldo.

Der vil som følge heraf ikke være behov for at opretholde kravet om, at udlejeren skal aflægge et vedligeholdelsesregnskab og oplyse om indestående på vedligeholdelseskontiene overfor lejerne. Til gengæld skal udlejeren indsende oplysningerne til Grundejernes Investeringsfond, så lejerne kan se oplysningerne på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.

Huslejenævnet vil som i dag kunne tage stilling til uenighed om beløb, der fradrages på kontoen for udvendig vedligeholdelse og vil i den forbindelse kunne indhente den nødvendige dokumentation.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

#### **4.5. Ophævelse af boligreguleringslovens § 18, stk. 4, og § 18 d**

*Anne Louise Husen* mener ikke det giver mening at ophæve boligreguleringslovens § 18, stk. 4, og § 18 d, der giver mulighed for at lejere og udlejere kan aftale hensættelser til vedligeholdelsesarbejder, som lejerne ikke vil kunne kræve, men gerne vil have udført, og som udlejeren gerne vil udføre.

*Ejendomsforeningen Danmark* bemærker at § 18 d 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.

*Lejernes Landsorganisation* foreslår, at boligreguleringslovens § 18 d bibeholdes. Der henvises til, at det er vigtigt, at parterne kan aftale en forøgelse af vedligeholdelseshensættelserne i forhold til fx tidsvarende og energibesparende forbedringer af ejendommen.

#### Kommentar:

Efter boligreguleringslovens § 18, stk. 4, og § 18 d kan lejerne og udlejeren efter nærmere regler aftale, at bindingsbeløbet til ejendommens udvendige vedligeholdelse efter lovens § 18 b kan forhøjes. Grundejernes Investeringsfond havde sidste år oplysninger om 2 ejendomme med forhøjede hensættelse, herunder en efter § 18, stk. 4 og 1 efter § 18 d. Da der kun har været et meget begrænset antal ejendomme tilsluttet ordningen, og da udlejerens pligt til udvendig vedligeholdelse ikke er afhængig af saldoen på vedligeholdelseskonti efter §§ 18 og 18 b, foreslås det, at ordningen ophæves for at forenkle lovens komplicerede vedligeholdelsessystem.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer i lovforslaget.

## **5. Forenkling og modernisering af varslingsregler for omkostningsbestemt leje og beboerrepræsentations kompetence**

### **5.1. Varslingsregler**

*Ejendomsforeningen Danmark* ser det overordnet positivt, at varslingsreglerne for omkostningsbestemt husleje søges forenklet og gjort klarere mht. kravene. De foreslåede ændringer findes dog ikke kun - som foreningen forstår bemærkningerne - at indebære en enkelt ændring i forhold til de gældende regler, idet der samtidig indføres andre gyldighedsbetingelser.

Endvidere bemærker *Ejendomsforeningen Danmark*, at det i relation til den foreslåede forhøring af beboerrepræsentationen ikke fremgår, hvornår udlejeren skal have modtaget beboerrepræsentations bemærkninger, samt at det ikke er klart, hvad der ligger i "fornøden redegørelse for budgetposterne".

*Anne Louise Husen* gør gældende, at formuleringen "fornøden redegørelse for budgetposterne" er for upræcist til at udgøre en gyldighedsbetingelse.

*Huslejenævnsforeningen* bemærker, at det ville være ønskeligt med en præcisering af, hvad der skal forstås ved "fornøden redegørelse for budgetposterne". Tillige påpeger foreningen, at der kan forekomme situationer, hvor der ikke er et "gældende budget" at oplyse om, fx hvis ejendommen ikke hidtil har været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Foreningen efterlyser endvidere præcisering af, om det har ugyldighedsvirkning, hvis den gældende leje er fastsat forkert, eller hvis det for nogle lejeres vedkommende er konstateret,

at hele ejendommens legeberegning er forkert. Endelig ønskes det præciseret, om det alene er lejeindtægterne for boliglejemålene, som skal oplyses, om der i varslingen skal oplyses om den gældende leje, og om oplysning om den fremtidige leje skal være den samlede leje eller blot andelen af budgetlejen.

*BOSAM* foreslår, at fristen for beboerrepræsentanternes krav om supplerende oplysninger i forbindelse med varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse regnes fra varslingstidspunktet og ikke som foreslået fra tidspunktet for forvarsling af beboerrepræsentanterne.

*Danmarks Lejerforeninger* bemærker, at man ikke kan tilslutte sig forslaget om, at det ikke længere er en gyldighedsbetingelse, at vedligeholdelsesregnskaberne udsendes til beboerrepræsentanterne som en gyldighedsbetingelse ved varsling af lejeforhøjelse, idet denne udsendelse er en forudsætning for lejernes kontrol med vedligeholdelsesregnskabet.

*Marianne Kjær Stolt* bemærker, at de foreslåede ændringer af reglerne om varsling af omkostningsbestemt husleje, herunder forslaget om forhøring af beboerrepræsentationen, ikke anses at få betydning for professionelle administratorer.

#### Kommentar:

I bemærkningerne er det anført, at den enkelte lejers fremtidige leje skal oplyses i varslingen. I relation til de i denne relation nævnte ændringer er dette forslag det eneste, hvor der fastsættes en ny gyldighedsbetingelse. Dette forhold vil blive klargjort i lovforslagets bemærkninger.

Af den foreslåede § 13, stk. 2, om forhøring af beboerrepræsentationen fremgår, at beboerrepræsentationen skal høres 7 dage før varsling til lejerne udsendes. Det følger heraf, at udlejeren alene skal medsende de bemærkninger, som udlejeren har modtaget fra beboerrepræsentationen inden varslingen udsendes til lejerne tidligst 7 dage efter høring af beboerrepræsentationen. Det bemærkes, at forslaget om forhøring er en udmøntning af pkt. 40 i organisationernes enighedsliste.

Den gældende § 13, stk. 3, indeholder et krav om "redegørelse for budgetteringen, der indeholder en specifikation af budgettets poster i fornødent omfang". En sådan standard er dermed ikke ukendt i denne relation. Endvidere er det i den foreslåede bestemmelse anført, at der hermed henses til ændringer i de enkelte beløbs størrelse. I bemærkningerne er det tillige oplyst, at det navnlig er sådanne ændringer i beløbene, der skal redegøres for. Redegørelsen er tiltænkt at kunne give beboerrepræsentationen indsigt i de forhold, som afstedkommer lejeforhøjelsen. Er der således væsentlige udsving i visse af beløbene i det nye budget, vil redegørelsen skulle indeholde en forklaring herfor. Med kravet er det således hensigten, at redegørelsen skal opfylde et vist minimumsniveau, som giver beboerrepræsentanterne grundlag for at forholde sig til huslegeberegningen. Da der er tale om en generelt formuleret gyldighedsbetingelse, vil der dog ikke kunne forlanges en særlig vidtgående redegørelse.

Kravet om at fremlægge oplysning om det gældende budget skal i sagens natur forstås under den forudsætning, at et sådan budget eksisterer. Ved første omkostningsbestemte lejefastsættelse må det nødvendigvis fremgå, at lejen ikke hidtil har været fastsat på grundlag af et budget.

I hvilket omfang et fejlagtigt beregningsgrundlag fx en ved en fejl for højt ansat budgetudgift skal medføre ugyldighed vil det ikke være hensigtsmæssigt at fastsætte generelle regler om. Afgørelsen heraf bør bero på en vurdering af de konkrete forhold, herunder især omfanget af fejlen. Det vil således ikke være rimeligt, at mindre ubetydelige fejl, som kan berigtiges, skal medføre ugyldighed, mens der på den anden side kan forekomme så massive fejl, at de bør udløse ugyldighed. De indtægter der skal oplyses om er indtægter, som har indflydelse på lejeforhøjelsens størrelse, herunder lejen for boliglejemålene. For så vidt angår den gældende leje lægges til grund, at lejeren er bekendt dermed. Den leje, der skal oplyses om i varslingen, er den samlede leje.

Når beboerrepræsentanterne modtager forvarsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse har de en frist på 3 uger til at anmode om supplerende oplysninger. Da forvarslingen sker med 1 uges frist må det forventes, at varslingen normalt vil blive afgivet samtidig med fristens udløb. Der vil således være knap 14 dage til at drøfte varslingen med de øvrige lejere før fristen for anmodning om supplerende oplysninger udløber. Det vurderes, at der hermed er givet den fornødne tid til at gennemføre en sådan drøftelse i lyset af hensynet til, at varslingsprocedurerne ikke udgør en tidsmæssig belastning.

Det indgår som et overordnet led i lovforslaget at understrege, at udlejerens vedligeholdelsespligt er ubetinget og dermed uafhængig af vedligeholdelsesregnskabs udvisende. Vedligeholdelsesregnskabet har dermed ingen betydning for lejernes forhold, herunder for lejernes mulighed for at forlange bestemte vedligeholdelsesarbejder udført.

Ovennævnte præciseringer vil blive indarbejdet i lovforslagets bemærkninger.

## **5.2. Beboerrepræsentation**

*Lejernes LO* bemærker, at de foreslåede regler i lejelovens § 65, stk. 1, nr. 1-4, (LF § 1, nr. 43) bør være sanktionerede. Endvidere foreslås grænsebeløbet i den foreslåede § 65, stk. 2, ændret til 30 kr. pr. m<sup>2</sup>, og "rimeligt varsel" bør ændres til "2 ugers varsel" med henblik på at sikre beboerrepræsentanterne mulighed for at deltage.

*BOSAM mener ikke*, at den foreslåede formålsbestemmelse om beboerrepræsentation i lejelovens § 65, stk. 1, rummer ordningens primære funktion, som angiveligt først og fremmest er at varetage lejernes interesser i forhold til udlejerens. Endvidere gøres gældende, at ophævelsen af reglerne om lejernes adgang til at se regnskabsmateriale og bilag vedrørende vedligeholdelsesarbejder betager beboerrepræsentationen retten til indsigt i ejendommens vedligeholdelse. Tillige bemærkes at ophævelsen af udlejerens pligt til at indkalde beboerrepræsentanterne til årlig bygningsgennemgang og drøftelse af vedligeholdelsesplan fratager beboerrepræsentationen et vigtigt redskab til at sikre, at ejendommen fremtræder i pæn stand. Endelig bemærkes, at beboerrepræsentations mulighed for at optræde som mægler i konflikter imellem lejerne i ejendommen forringes.

*Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at det er uklart, hvilket tidspunkt der menes, når det i den foreslåede LL § 65, stk. 2, (§ 1, nr. 43) foreslås, at udlejerens i en ejendom med beboerrepræsentation *inden der varsles iværksættelse* skal inddrage beboerrepræsentanterne.

*Ejendomsforeningen Danmark og Advokatsamfundet* finder, at det bør præciseres, at det alene er lejeforhøjelse udover beløbsgrænsen, der ikke kan opkræves, hvis møde med beboerrepræsentanterne ikke afholdes efter reglerne.

#### Kommentar:

De foreslåede regler om formålet med beboerrepræsentation, herunder henvisningerne til de oplysninger og drøftelser, som beboerrepræsentanterne har ret til, har en natur, som gør dem uegnede til at få tilknyttet sanktioner. Det fremgår af bemærkningerne, at det er dette forhold, som er baggrunden for at opdele de gældende regler i dels en formålsbestemmelse dels i bestemmelser, som indeholder rettigheder, som egner sig til at blive sanktionerede. Som eksempel herpå kan nævnes, at det næppe vil være muligt at fastsætte en meningsfuld sanktion for udlejerens afvisning af at drøfte et nærmere bestemt forhold med beboerrepræsentanterne. I den henseende forekommer det mere farbart at medtage sådanne bestemmelser i en formålsbestemmelse med det formål at opfordre udlejereren til at indgå i en god dialog med beboerrepræsentationen i de tilfælde, hvor bestemte forhold ønskes drøftet.

Det foreslåede grænsebeløb på 60 kr. pr. m<sup>2</sup> for udlejerens pligt til at inddrage beboerrepræsentation i gennemførelsen af større forbedringsarbejder vurderes at være rimelig ikke mindst i betragtning af, at der er tale om et grænsebeløb, som omfatter samtlige forbedringsforhøjelser de seneste 3 år.

Det findes ikke hensigtsmæssigt at fastsætte en absolut frist på 2 uger for indkaldelse af beboerrepræsentationen til møde om forbedringsarbejder, som udlejereren pligtmæssigt skal inddrage beboerrepræsentationen i. Det er i bemærkningerne anført, at fristen efter omstændighederne ikke bør være kortere end 2 uger. Med denne formulering indeholder reglen den fornødne fleksibilitet, som gør det muligt for udlejereren at tilpasse afholdelse af mødet til en stram tidsplan, med det udgangspunkt at hovedreglerne er en frist på 2 uger.

Det ligger forudsætningsvist i ordningen med beboerrepræsentation, at den har til formål at give lejerne mulighed for at vælge tillidsrepræsentanter til varetagelse af lejernes interesser i forholdet til udlejereren. En passus herom vil blive indarbejdet i bemærkningerne til den foreslåede formålsbestemmelse.

Et helt centralt led i lovforslaget er at styrke lejerne mulighed for at sikre udførelse af vedligeholdelsesarbejder, når der er behov for det. Det sker især ved at understrege, at udlejerens vedligeholdelsespligt er ubetinget og dermed uafhængig af vedligeholdelsesregnskabs udvisende. Lejerne bør derfor i stedet for at granske vedligeholdelsesbilag vurdere om den aktuelle vedligeholdelsestilstand er tilfredsstillende og på det grundlag tage stilling til, om der skal tages skridt til at bestemte vedligeholdelsesarbejder forlanges udført eventuelt ved indbringelse af sag derom for huslejenævnet. Vedligeholdelsesregnskabet har i denne relation ingen betydning for lejernes forhold, herunder for lejernes mulighed for at forlange bestemte vedligeholdelsesarbejder udført.

De eksisterende usanktionerede regler om fælles bygningsgennemgang og udarbejdelse af vedligeholdelsesplan efter drøftelse med beboerrepræsentationen foreslås erstattet af sanktionerede regler om udlejerens pligt til at oprette rullende 10-årige vedligeholdelsesplaner

i løbende samarbejde med beboerrepræsentationen. I den forbindelse vil det være helt naturligt, at udlejeren og beboerrepræsentanterne, hvis det ønskes foretager en bygningsgennemgang. Denne ordning vurderes at være et langt bedre redskab for både lejere og udlejeren til at sikre ejendommens løbende vedligeholdelse end en helt frivillig ordning som den eksisterende.

I det omfang beboerrepræsentanterne ønsker at optræde som mæglere i tilfælde af tvister imellem lejere i ejendomme, bør dette ske på et frivilligt grundlag. Det findes ikke rimeligt, at lejere i ejendomme ikke kan drøfte forholdet til andre lejere med udlejeren uden, at udlejeren har pligt til at meddele dette til beboerrepræsentanterne. Beboerrepræsentationen har mulighed for på eget initiativ at tilbyde at mægle i tilfælde af tvister, og lejeren kan på frivillig basis tage imod tilbuddet, hvis det findes ønskeligt.

Formuleringen "inden der varsles iværksættelse" tager sigte på den iværksættelse, som skal varsles efter lejelovens § 55 (varsling af adgang), uanset om den varsles særskilt eller som et led i en varsling efter boligreguleringslovens § 24. Hensigten er således, at udlejeren inden iværksættelsen varsles efter lejelovens § 55 med et rimeligt varsel skal indkalde beboerrepræsentanterne til møde. Dette gælder uanset, om varslingen efter lejelovens § 55 sker som et led i varslingen efter boligreguleringslovens § 24, eller særskilt, fx når forbedringsforhøjelsen ikke overstiger grænsebeløbet i boligreguleringsloven § 24.

I tilfælde, hvor der alene er tale om forbedringer udenfor det lejede, skal beboerrepræsentanterne indkaldes inden iværksættelsen varsles efter boligreguleringslovens § 24. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget.

I tilfælde, hvor arbejder udenfor det lejedes ikke skal varsles efter boligreguleringslovens § 24, vil fristen for indkaldelse af beboerrepræsentation skulle præciseres i lovforslaget. Det foreslås derfor fastsat, at indkaldelse af beboerrepræsentanterne i alle tilfælde skal ske senest 2 uger før forbedringsforhøjelsen varsles. Hermed sikres, at mødet ikke indkaldes på et tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen og dermed forbedringsarbejderne formelt er endeligt fastlagt.

Samtidig vil det blive præciseret i lovforslaget, at mødet med beboerrepræsentanterne ikke blot skal indkaldes men tillige skal afholdes inden den fastsatte frist. Dette fremgår ikke tilstrækkeligt klart af den foreslåede formulering af bestemmelsen.

For så vidt angår den foreslåede § 65, stk. 4, bemærkes at det af bemærkningerne fremgår, at det er lejeforhøjelse udover beløbsgrænsen, der ikke kan opkræves, hvis reglerne ikke iagttages. Det vil blive præciseret i bemærkningerne, at dette er i overensstemmelse med gældende praksis vedrørende boligreguleringslovens §§ 23 og 24.

## **6. Stærkere sanktioner ved overtrædelse af dusørbestemmelsen**

*Ejendomsforeningen Danmark* forudsætter, at Grundejernes Investeringsfond overlader administrationen til en professionel administrator for de ejendomme, hvor ejeren fratages retten til at administrere udlejningsejendomme som følge af dom for overtrædelse af dusørforbuddet.

*Grundejernes Investeringsfond* spørger, hvorledes lejere skal vide, at det er op til lejeren at sørge for at indberette til fonden, når en udlejer er dømt for dusør.



## Kommentar:

Der er i henhold til de gældende regler mulighed for, at Grundejernes Investeringsfond overlader til professionelle administratorer at administrere ejendomme, der tilhører en udlejer, som er frakendt adgangen til at administrere udlejningsejendomme. Det må derfor være op til fonden selv at beslutte, hvordan man vil forholde sig med administrationen.

Oplysning til lejeren om, at dom for dusør skal indberettes til Grundejernes Investeringsfond, må sikres via information om reglerne, herunder lejerorganisationernes information om de muligheder, der er for at gribe ind overfor udlejere, som ikke overholder reglerne.

## **7. Billigere adgang til forhåndsgodkendelse for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger**

*1. Lejernes landsorganisation og Københavns Kommune mener, at gebyrnedsettelse for forhåndsgodkendelse af lejen for ejer- og andelsboliger vil resultere i øget tilgang af forhåndsgodkendelsessager, hvilket vil medføre betydelige merudgifter.*

*Ejendomsforeningen Danmark, Københavns Kommune, Advokatrådet, Anne Louise Husen og Marianne Kjær Stolt mener, at gebyret for en tabt sag for udlejer vil føre til indbringelse af flere omkostningsafgørelser for domstolene, med deraf følgende omkostninger på begge sider.*

*Lejernes Landsorganisation anfører endvidere, at det er et problem, at lejerne skal være med til at finansiere en gebyrnedsettelse i en sagstype, hvor lejerne ikke er part.*

*Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere, Anne Louise Husen og Marianne Kjær Stolt finder, at der er tale om forskelsbehandling, når kun den ene part skal opkræves gebyr for en tabt sag. Der bør være ens regler for parterne.*

## Kommentar:

Forslaget om billigere adgang til forhåndsgodkendelse for udlejere af enkelte ejer- og andelsboliger samt betaling af gebyr, når udlejer taber en sag i huslejenævnet er en udmøntning af forligsteksten, der er affattet således:

”For at hjælpe enkeltudlejere af ejer- eller andelsboliger, der som ikke professionelle udlejere kan have svært ved at fastsætte huslejen for den udlejede boliger, er der tidligere indført en mulighed for forhåndsgodkendelse af lejen i huslejenævnet. Gebyret for indhentelse af huslejenævnets forhåndsgodkendelse af huslejen udgør pt. 3.500 kr. Mange enkeltudlejere finder dette gebyr for dyrt, hvilket begrænser ordningens anvendelse.

Parterne er på den baggrund enige om at reducere gebyret til 500 kr.

Den kommunale merudgift, som dette medfører, udlignes ved 1) at forøge det nuværende gebyr for øvrige huslejenævnsager til 300 kr., og 2) ved i lighed med andre klagenævn at indføre medfinansiering af sagsbehandlingen ved huslejenævnet for udlejere, der taber en sag. Medfinansieringen udgør 2.080 kr., svarende til ca. halvdelen af den gennemsnitlige sagsudgift ved huslejenævnene.”

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Ejendomsforeningen Danmark, Danske Udlejere, Københavns kommune, Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark, Advokatrådet, Grundejernes Investeringsfond og Marianne Kjær Stolt* anfører, at forslaget ikke i tilstrækkelig grad præciserer, hvornår huslejenævnet skal kunne pålægge udlejer at betale gebyr på 2.080 kr. Det drejer sig særligt om, i hvilke nærmere bestemte situationer en sag kan anses for tabt, om der kan fastsættes gebyr i tilfælde af forlig eller delvist medhold til lejeren, hvorvidt gebyr kan pålægges i klagesager rejst af både lejer og udlejer, hvordan der skal forholdes med gebyr i sager som får andet udfald i ankenævnet i København eller ved domstolene, samt om der også skal opkræves gebyr for tabte sager i tvister mellem ejeren og Grundejernes Investeringsfond.

Kommentar:

Det vil blive præciseret i bemærkningerne til lovforslaget, at en tabt sag for udlejer er en sag, hvor lejeren har fået fuldt medhold. Indgås der forlig i en sag, betaler udlejer ikke gebyr, heller ikke selv om lejeren ved forliget får fuldt medhold.

Det vil endvidere blive præciseret i bemærkningerne, at gebyr for en tabt sag for udlejer pålægges uanset om sagen er rejst af lejeren eller af udlejer, ligesom gebyrreglerne er gældende for alle sager, der indbringes for huslejenævnet, herunder sager mellem ejeren og Grundejernes Investeringsfond. Endelig vil det blive præciseret, at afgørelser truffet af ankenævnet i København betragtes som en afgørelse fra huslejenævnet, dvs. at der kun betales gebyr, hvis lejeren får fuldt medhold i ankenævnet, hvorimod en domstolsafgørelse ikke har betydning for huslejenævnsgælden.

3 *Danske Udlejere og Marianne Kjær Stolt* mener, at det bør præciseres, hvornår der er tale om én eller flere sager, hvis indbringelsen omfatter flere klagepunkter.

Kommentar:

Spørgsmålet om, hvornår der er tale om én eller flere sager, hvis indbringelsen for huslejenævnet omfatter flere klagepunkter, er afgjort ved en dom fra 2010. Boligretten fastslog, at huslejenævn kun må opkræve ét gebyr for behandling af en sag, der indeholder flere forskellige tvistepunkter.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Københavns Kommune*, anfører, at der er behov for en smidig gebyrprocedure, der ikke giver kommunale merudgifter til forøget arbejdsbyrde med opkrævning og inddrivelse. *Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark* mener, der er behov for en inddrivelsesprocedure med fortrinsret.

Kommentar:

Opkrævning og inddrivelse af gebyr for en tabt sag ved huslejenævnet vil være omfattet af kommunernes almindelige opkrævnings- og inddrivelsesprocedurer af kommunale fordringer samt de generelt gældende regler i opkrævnings- og inddrivelsesloven. Det findes ikke hensigtsmæssigt, at der fastsættes særlige regler vedrørende opkrævning og inddrivelse af huslejenævnets gebyr for en tabt sag.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## 8. Nye muligheder for nettoprisindeksregulering af lejen

### 8.1. Nettoprisindeksregulering af lejen

1. *Lejernes Landsorganisation* finder, at der er behov for at tydeliggøre, at der ved en stigning i driftsudgifterne ved udlejers beregning ved udløbet af 2 års-periodens udløb, skal ske varsling efter § 7, jf. §§ 12 og 13.

#### Kommentar:

Det fremgår af forslaget om regulering af lejen efter nettoprisindeks, at udlejeren alene kan fravige reglerne i boligreguleringslovens § 7 m.fl. i perioder på 2 år ad gangen, og at udlejeren ved 2 års-periodens udløb skal beregne lejen efter § 7. I bestemmelsen er endvidere fastsat, at viser det sig ved periodens udløb, at lejen overstiger den leje, som kan beregnes efter § 7, skal udlejeren nedsætte lejen til den nu beregnede.

Viser det sig ved periodens udløb, at lejen er lavere end den, der kan beregnes efter § 7 om omkostningsbestemt husleje, vil det være op til udlejer selv at vurdere, om denne vil varsle og opkræve en lejeforhøjelse.

Der vurderes ikke at være behov for at tydeliggøre dette i lovtæksten, da den foreslåede § 9 a er formuleret som en undtagelse fra de generelle regler om varsling og opkrævning af lejeforhøjelser i ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Hertil kommer, at det udtrykkeligt fremgår af bemærkningerne til bestemmelsen, at viser det sig ved 2 års-periodens udløb, at den omkostningsbestemte leje er højere, end den leje der er fastsat efter nettoprisindeks, kan udlejer varsle og opkræve en lejeforhøjelse.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Lejernes Landsorganisation* foreslår, at beboerrepræsentationen skal kunne gøre indsigelse over beregningen af lejen på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset på samtlige lejeres vegne, ligesom ved normale lejestigninger. Der, hvor der ikke er beboerrepræsentation, skal der være en indsigelsesadgang for lejerne. Endvidere anføres, at det fremstår som usikkert, om beboerrepræsentationen har indsigelsesadgang overfor den beregning, der kommer efter en 2 årig reguleringsperiode.

Endelig peger *Lejernes Landsorganisation* på en uoverensstemmelse i bemærkningerne til bestemmelserne om nettoprisindeksregulering og om adgangen til at indbringe for huslejenævnet, og at det derfor fremstår som usikkert, om lejer har en indsigelsesadgang eller en indbringelsesadgang.

#### Kommentar:

Der er foreslået en ændring af boligreguleringslovens § 15, stk. 3, således at der åbnes mulighed for, at beboerrepræsentanterne kan indbringe uenighed om lejeforhøjelser efter § 9 a for huslejenævnet. Den enkelte lejer kan efter den gældende boligreguleringslovs § 15, stk. 1, indbringe beregningen efter nettoprisindeks for huslejenævnet.

Det fremgår endvidere af det foreslåede stk. 1 i § 9 a i boligreguleringsloven, at udlejeren ved 2 års-periodens udløb skal beregne lejen efter § 7. Det fremgår endvidere af bestemmelsen, at beregningen skal være kommet frem til lejerne inden 2 års-periodens

udløb. Med beregningen skal følge oplysning om, at beregningen kan indbringes for huslejenævnet.

I ejendomme med beboerrepræsentation vil en eventuel indbringelse derfor skulle ske under iagttagelse af de generelle regler i boligreguleringslovens § 13.

For så vidt angår spørgsmålet om, hvorvidt lejer har en indsigelsesadgang eller en indbringelsesadgang, vil det blive præciseret i bemærkningerne til lovforslagets § 2, nr. 17, at lejeren har en indbringelsesadgang (og ikke en indsigelsesadgang).

*3. Lejernes Landsorganisation* finder, at der bør indføres sanktioner for udlejere, som ikke fremsender en beregning ved 2 års-periodens udløb.

#### Kommentar:

Det antages, at der med landsorganisationens forslag om indførelse af en sanktion tænkes på de tilfælde, hvor lejen ved 2 års-periodens udløb overstiger den omkostningsbestemte leje, og hvor der efter den foreslåede bestemmelse består en pligt for udlejer til at nedsætte lejen.

Fremsender udlejer ikke beregningen, som han skal, og har lejerne en formodning om, at lejen ved 2 års-periodens udløb overstiger den omkostningsbestemte leje, kan lejerne indbringe spørgsmålet om lejens størrelse for huslejenævnet.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

*4. Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at det i dag ikke er ualmindeligt, at der i en omkostningsbestemt ejendom, hvor der også er udlejet lejligheder efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, reguleres leje omkostningsbestemt over for nogle lejere, og efter aftalte trappelejeklausuler over for andre. Den foreslåede § 9 a i boligreguleringsloven om nettoprisindeksregulering indebærer, at samtlige beboelseslejemål i ejendommen skal reguleres efter nettoprisindeks efter denne bestemmelse, hvis udlejer i en 2 års-periode ønsker at regulere lejen efter nettoprisindeks.

*Danske Udlejere* bemærker, at den foreslåede nettoprisindeksreguleringsbestemmelse i boligreguleringslovens § 9 a er problematisk i forhold til § 5, stk. 2, lejemål, idet det i disse lejemål bør være den samlede leje, som kan pristalsreguleres, og ikke kun den del af lejen, som vedrører driftsudgifterne.

*Huslejenævnsforeningen* finder ligeledes, at den i boligreguleringslovens § 9 a foreslåede adgang til nettoprisindeksregulering vil være vanskelig at håndtere i forhold til § 5, stk. 2, lejemål.

#### Kommentar:

Som lovforslaget er formuleret, vil udlejers beslutning om at regulere lejen efter boligreguleringslovens § 9 a indebære, at såvel § 5, stk. 2, lejemål som lejemål, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt, skal reguleres i overensstemmelse med boligreguleringslovens § 9 a.

Der henvises imidlertid til det nedenfor i afsnit 8.2 om afskaffelse af trappeleje anførte. Det fremgår heraf, at det i forslaget til ændring af lejelovens § 53, stk. 2, vil blive præciseret, at § 5, stk. 2, lejemål også fremover vil kunne reguleres efter denne bestemmelse – dog ikke efter en trappelejeaftale, men som følge af en nettoprisindeksregulering af lejen.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, indeholder alene regler om lejefastsættelse ved lejeforholdets begyndelse. Der er ikke i bestemmelsen eller andre steder i loven fastsat særlige regler om den løbende lejeregulering i lejeperioden for disse lejemål.

Af praksis fremgår, at lejen for sådanne lejemål reguleres enten efter en aftalt trappeleje eller efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Der vil imidlertid også kunne forekomme lejeaftaler, hvor der ikke er aftalt en særlig regulering af lejen.

På den baggrund vil det blive præciseret i den foreslåede § 9 a i boligreguleringsloven, at beslutter udlejer at regulere lejen efter nettoprisindeks efter denne bestemmelse, så vil beslutning herom også omfatte de § 5, stk. 2, lejemål, hvor der ikke er aftalt en anden særlig regulering af lejen. Derved sikres, at alle lejemål i ejendommen, som reguleres omkostningsbestemt, omfattes af udlejerens beslutning om at nettoprisindeksregulere lejen i en 2 års-periode.

*5. Danske Udlejere* finder, at der bør være en henvisning fra boligreguleringslovens § 9 a til lejelovens § 4, stk. 8. Foreningen finder endvidere, at det bør angives, hvad der sker, hvis ikke udlejer opfylder kravet om, at det skal fremgå af lejekontrakter, som indgås i den 2 årige nettoprisindeksreguleringsperiode, at lejen i ejendommen aktuelt reguleres efter nettoprisindeks.

*Huslejenævnsforeningen* peger også på, at det af pædagogiske grunde vil være ønskeligt, at en sanktion ved manglende iagttagelse af kravet i lejelovens § 4, stk. 8, fremgår af loven eller af bemærkningerne hertil.

#### Kommentar:

Kravet i lejelovens § 4, stk. 8, om, at udlejer, hvis denne indgår nye lejeaftaler i løbet af 2 års-perioden, skal gøre opmærksom på, at lejen reguleres efter § 9 a, i lejeaftalen, har hovedsagelig karakter af en ordensforskrift.

Indførelse af en sanktion i form af ugyldighed ved manglende iagttagelse af dette formkrav vurderes af flere grunde at være u hensigtsmæssigt.

Der vil i bemærkningerne til boligreguleringslovens § 9 a blive indsat en henvisning til lejelovens § 4, stk. 8.

## **8.2. Afskaffelse af trappeleje**

*1. Danske Udlejere* finder, at det i relation til lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, bør være den samlede leje, der kan nettoprisindeksreguleres og ikke kun den del, der vedrører de i boligreguleringslovens § 8 nævnte driftsudgifter.

*BOSAM og Danmarks Lejerforeninger* bemærker, at muligheden for at kræve lejenedsættelse, når lejen væsentligt overstiger det lejedes værdi som følge af nettoprisregulering efter den foreslåede § 53, stk. 2, i lejeloven, fjernes, hvis lovforslaget vedtages i sin nuværende udformning, og at dette vil få betydelige konsekvenser for lejeniveauet og i særdeleshed for lejeniveauet i småhuse.

#### Kommentar:

Forslaget om at afskaffe trappeleje er en udmøntning af forligsteksten fra juni 2014.

Selv om der i leje fastsat efter (boligreguleringslovens) § 5, stk. 2, teoretisk indgår omkostningsbestemt leje, har det ikke været hensigten at begrænse adgangen til at nettoprisindeksregulere lejen i disse lejemål.

Lejelovens § 53, stk. 2, bliver præciseret, således at § 5, stk. 2, lejemål også fremover kan reguleres efter bestemmelsen.

Herudover bemærkes, at lejelovens § 53, stk. 2, 1. pkt. ved en fejl er ophævet, idet det kun har været hensigten at ændre § 53, stk. 2, 2. pkt., hvorved muligheden for at aftale trappeleje erstattes med en mulighed for at aftale en regulering efter nettoprisindeks.

2. *Ejendomsforeningen Danmark* foreslår, at det præciseres i lejelovens § 53, stk. 2, at en aftale om regulering efter nettoprisindeks efter denne bestemmelse kan kombineres med regulering efter reglerne om skatter og afgifter.

*BOSAM* anbefaler, at muligheden for at kombinere nettoprisindeksregulering efter lejelovens § 53, stk. 2, med reguleringer som følge af stigende skatter og afgifter udelukkes.

#### Kommentar:

En trappelejeklausul kan efter gældende praksis kombineres med lejereguleringer efter de almindelige regler i lejeloven. En trappelejeaftale er således ikke betinget af, at udlejeren giver afkald på eksempelvis muligheden for at forhøje lejen efter lejelovens almindelige regler, herunder lejelovens § 50 og § 51 om forhøjelse som følge af forøgede skatter og afgifter.

Med den foreslåede afskaffelse af trappeleje er alene tilsigtet en ændring af selve reguleringsmetoden. Der er imidlertid ikke med ændringen forudsat, at der skal ske andre ændringer i anvendelsen af bestemmelsen.

På den baggrund vurderes der ikke at være behov for at præcisere bestemmelsens anvendelse.

3. *Ejendomsforeningen Danmark* finder, at indsættelsen af ordet "alene" i lejelovens § 53, stk. 6, vil indebære, at den gældende praksis hvorefter nettoprisindeksregulering kan kombineres med regulering af skatter og afgifter, ændres.

#### Kommentar:

Når der i den foreslåede bestemmelse foreslås indsat "alene" er det for at tydeliggøre, at der fremover kun kan aftales regulering efter nettoprisindeks i lejemål med markedleje og ikke

længere en trappelejeregulering. Det er med bestemmelsen ikke hensigten at ændre på gældende retspraksis, hvorefter der ud over regulering efter bestemmelsen også kan reguleres efter bestemmelserne om skatter og afgifter.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **9. Adgang for udlejere af en udlejet ejer- eller andelsbolig til at opsige lejer med 1 års varsel**

*Lejernes Landsorganisation* vurderer, at det er betænkeligt at lade det være udlejers forhold på opsigelsestidspunktet, som skal være afgørende for opsigelsesmuligheden, da disse forhold kan ændre sig i lejeperioden. Landsorganisationen uddyber med, at der med ændringen gives en kraftig øget mulighed for at opsige lejere i ejerlejligheder, idet ændringen vil betyde, at lejere i ejerlejligheder i eksempelvis nybyggeri og restejendomme vil kunne blive opsagt ved salg af de enkelte ejerlejligheder.

### Kommentar:

Når henses til formålet med bestemmelsen – nemlig at hjælpe den ejer, som er kommet i en situation, hvor vedkommende har behov for selv at kunne bebo dennes udlejede bolig – vurderes det mest hensigtsmæssigt at lade det være forholdene på opsigelsestidspunktet og ikke aftaletidspunktet, som er afgørende for opsigelsesadgangen.

For så vidt angår Lejernes Landsorganisations frygt for, at bestemmelsen vil øge handlen med ejerlejligheder med lejere i, bemærkes, at muligheden for at opsige efter bestemmelsen kun gælder for lejekontrakter, der indgås efter lovens ikrafttræden.

Det forudsættes herved, at den ejer, som skal kunne sige op efter den foreslåede bestemmelse, er den samme, som i sin tid indgik lejeaftalen.

Det vil blive skrevet ind i bestemmelsen, at en lejeaftale kun vil kunne opsiges efter bestemmelsen af den person, som oprindeligt indgik lejeaftalen. Derved fjernes incitamentet til at handle med ejerlejligheder med lejere i.

## **10. Dubletter i lejeloven og boligreguleringsloven fjernes**

1. *Ejendomsforeningen Danmark* finder det positivt, at eventuel tvivl om hjemmel nu er fjernet ved at samle bestemmelserne i lejeloven.

*Danske udlejere* anfører, at det ikke bør være muligt at ændre en afgørelse om forhåndsgodkendelse, når udlejeren har påbegyndt forbedringsarbejder på grundlag af forhåndsgodkendelsen.

### Kommentar:

Det fremgår af bemærkningerne, at der med en forhåndsgodkendelse på forhånd er taget stilling til den lejeforhøjelse, forbedringen vil kunne medføre. Huslejenævnet er således afskåret fra at ændre den tidligere fastsatte lejeforhøjelse, medmindre ændrede forhold, f.eks. ændring i renteniveau eller forbedringens kvalitet og udførelse gør en justering i opad- eller nedadgående retning påkrævet, eller at udlejer har udført forbedringer, der adskiller sig fra det projektmateriale m.v., som huslejenævnet oprindeligt har taget stilling til ved forhåndsgodkendelsen. \_

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## **11. Udmøntning af forslag fra organisationernes enighedsliste**

1. *Ejendomsforeningen Danmark* ønsker, at reglerne om forbrugsregnskaber skal være mere overskuelige og forståelige, herunder at lovforslagets affattelse af lejelovens §§ 36 og 37 gøres lettere tilgængelige. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, ista og Marianne Stolt Kjær* peger på, at det bør fremgå af loven, hvad der forstås ved en passende forrentning.

### Kommentar:

Reglerne om forbrugsregnskaber er en udmøntning af lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste. Lovforslaget er i det væsentlige identisk med den udmøntning i lovbestemmelser, som formændene for organisationerne har godkendt på et møde i Hovedudvalget vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen den 7. december 2012.

Det må lægges til grund, at organisationerne i forbindelse med godkendelsen har anset udmøntningen af pkt. 10 på organisationernes enighedsliste for en forenkling og modernisering af regelsættet.

Det fremgår af bemærkningerne til § 1, nr. 24 vedrørende lejelovens § 37, stk. 3, hvad der skal forstås ved en passende forrentning. Det fremgår heraf, at for at en forrentning kan anses for passende, må den ikke overstige rente og bidrag på et sædvanligt realkreditlån med en løbetid, der så vidt muligt svarer til energimærkets gyldighedsperiode på det tidspunkt, hvor udgiften afholdes.

Begrebet passende forrentning anvendes ligeledes i lejelovens § 58. Der er således tale om et velkendt begreb, som der ikke er behov for at præcisere i loven.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

2. *Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at lovforslaget skal tage højde for de krav, der stilles efter Energistyrelsens målerbekendtgørelse.

### Kommentar:

Energistyrelsen har i medfør af byggeloven fastsat generelle regler om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling. Det fremgår af disse regler, at i eksisterende byggeri er der ikke noget ubetinget krav om, at der skal installeres forbrugsmålere i de enkelte enheder, mens der i nybyggeri som udgangspunkt enten skal installeres målere eller forberedes installation af målere. For varmt vand skal der inden udgangen af 2016 installeres målere i de enkelte enheder, hvis det er teknisk muligt og omkostningseffektivt.

Lejelovens regler muliggør efter gennemførelsen af energisparepakken, at de krav, der stilles i målerbekendtgørelsen, kan gennemføres.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.



3. *Landbrug & Fødevarer* peger på behovet for at få præciseret, hvilke udgifter en udlejer kan medtage til leverance af varme og opvarmning af brugsvand, hvis udlejerens leverance sker med egenproduceret brændsel som halm og flis.

Kommentar:

Efter de gældende regler og efter lovforslaget kan en udlejer, der leverer varme og opvarmning af brugsvand, ved siden af lejen få dækket sine udgifter til denne leverance. I regnskabet kan udlejerens kun medtage udgifterne til energiforbruget i regnskabsperioden samt udgifter, der er pålagt i medfør af lov om energibesparelser i bygninger.

Den udlejer, der leverer eget brændsel til energiforsyningen, må således kunne dokumentere udgiften hertil, for at udgiften kan medtages i forbrugsregnskabet. Det vil ikke være hensigtsmæssigt i loven at indsætte bestemmelser om, hvorledes sådanne leverancer skal prissættes. Dette vil der konkret kunne tages stilling til af huslejenævn og boligret ved tvister mellem lejeren og udlejerens om regnskabet.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

4. *Ejendomsforeningen Danmark* og *Anne Louise Husen* opfordrer til at reglerne for tilbagebetaling og efterbetaling ensrettes. *Advokatrådet* peger på, at tilbagebetaling til lejeren bør følge reglerne for efterbetaling, dvs. ved lejebetalingen 1 måned efter, at regnskabet er udsendt.

Kommentar:

Efter den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 45 a er der ikke overensstemmelse mellem bestemmelserne om, hvornår udlejerens kan kræve tillægsbetaling, fordi lejeren i henhold til et forbrugsregnskab har betalt for lidt i a conto-bidrag, og bestemmelserne om lejeren krav på tilbagebetaling af for meget betalt a conto-bidrag.

Lejer- og udlejerorganisationernes formænd har som led i udmøntningen af organisationernes enighedsliste på et møde i Hovedudvalget vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivning den 7. december 2012 godkendt, at der skal opretholdes forskel på tillægsbetalingstidspunktet og tilbagebetalingstidspunktet.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget, da det har været hensigten i udmøntningen af enighedspunkter i lovbestemmelser i videst muligt omfang at udmønte i overensstemmelse med den udmøntning, der er godkendt af organisationerne.

5. *Ejendomsforeningen Danmark* ønsker, at der skal gælde samme frist for aflæggelse af regnskab for varme og opvarmning af brugsvand, koldt vand og køling. *ista* foreslår, at et regnskab ikke skal anses for ugyldigt, hvis udlejerens har undladt at angive i regnskabet, hvornår endelig afregning med et kollektivt forsyningsanlæg er sket.

Kommentar:

Udmøntningen af pkt. 10 i lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste er i det væsentlige identisk med den udmøntning i lovbestemmelser, som formændene for organisationerne har godkendt på et møde i Hovedudvalget vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivning den 7. december 2012. Heri var indeholdt bestemmelser om, at

regnskaberne for de enkelte forbrugstyper ikke nødvendigvis kunne aflægges inden for samme frist, da der er forskel i fristerne, afhængigt af om leverancen modtages fra et kollektivt forsyningsanlæg eller ej. Fristen for aflæggelse af regnskab for en leverance fra et kollektivt forsyningsanlæg kan være såvel kortere som længere end den almindelige frist på 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Det må lægges til grund, at organisationerne er enige om, at udmøntningen også på dette punkt samlet set anses for en forenkling og modernisering.

Udlejer- og lejerorganisationerne har ikke i forhandlingsforløbet om forenkling og modernisering af lejelovgivningen peget på, at det kunne være et problem, at udlejerens skal angive, hvornår endelig afregning med et kollektivt forsyningsanlæg er modtaget.

Høringssvarene giver derfor ikke anledning til ændring af lovforslaget.

6. *Ejendomsforeningen Danmark* foreslår, at udlejerens skal kunne kræve installation af egnede målere til måling af vand og køling, mens *Danske Udlejere* foreslår, at udlejerens ensidigt kan beslutte, at den skønnede vandudgift skal udgå af lejen, så lejerne i stedet betaler a conto for vandforbrug, uden at der er opsat målere i alle lejemål.

*Bygherreforeningen* ønsker, at lejelovgivningen ikke bliver en barriere for, at udlejerens kan stå for leverance og afregning af alle former for fremtidig energiforsyning.

#### Kommentar:

I forbindelse med gennemførelsen af energisparepakken, jf. lov nr. 439 af 6. maj 2014, er der som led i implementeringen af Energieffektiviseringsdirektivet taget stilling til, i hvilket omfang udlejerens skal kunne kræve installation af og afregning af forbrug efter målere. Udlejerens kan således ikke kræve opsat målere til måling af forbruget af varmt og koldt vand samt køling, medmindre det påbydes i henhold til lov.

Hverken de gældende regler eller lovforslaget er til hinder for, at udlejerens leverer energi til lejerne via eksempelvis opsætning af solceller eller vindmøller. Udlejerens vil kunne kræve en forbedringsforhøjelse hos lejerens for en sådan installation og få dækket sine udgifter til leverancer til lejerens fra elnettet i de perioder, hvor lejernes forbrug er større end udlejerens egenleverance.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

7 *Ejendomsforeningen Danmark, ista, Anne Louise Husen og Advokatrådet* foreslår, at det efter § 45 c bliver muligt at overføre udgifter i forbindelse med ændret udgiftsfordeling efter regnskabsaflæggelse til det nye regnskabsår for den pågældende leverance efter samme regler som for udgiftsposter, som en udlejer ved en undskyldelig fejl ikke har medtaget i regnskabet. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* ønsker, at det i § 45 c, stk. 2, præciseres, at de almindelige frister for aflæggelse af regnskab ikke skal gælde ved fejlagtig udgiftsfordeling.

#### Kommentar:

Udmøntningen af pkt. 10 i lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste for så vidt angår ændret udgiftsfordeling er identisk med den udmøntning i lovbestemmelser, som formændene for organisationerne har godkendt på et møde i Hovedudvalget vedrørende

forenkling og modernisering af lejelovgivningen den 7. december 2012. Bestemmelsen svarer til den gældende bestemmelse i lejelovens § 43, stk. 2. Det må lægges til grund, at organisationerne ikke har fundet behov for at ændre bestemmelsen.

Det er uafklaret i retspraksis, om de almindelige frister for aflæggelse af regnskab gælder ved fejlagtig udgiftsfordeling. Før ændringen af lejeloven i 1979 antoges det ved henvisningen til fristerne for regnskabsaflæggelse, at en ændret udgiftsfordeling i et nyt regnskab skulle ske inden udløbet af fristen for regnskabsaflæggelsen, hvis udlejer ville bevare sin ret til efterbetaling. Det fremgik ikke af bemærkningerne til loven, om der var tilsigtet en ændring i forhold til reglerne i 1975-loven.

Det vil derfor blive præciseret i lovforslaget, at ændringer i regnskabet som følge af ændret udgiftsfordeling skal ske inden for fristerne i den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 43.

Høringssvarene giver ikke i øvrigt anledning til ændring af lovforslaget.

8. *Københavns Kommune* peger på, at udlejerens frist på 6 uger til at godkende opsætning af hjælpemidler efter serviceloven på fællesarealer bør være kortere, fordi opsætning af hjælpemidler ofte er hastesager.

#### Kommentar:

Formændene for lejer- og udlejerorganisationerne har i Hovedudvalget vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen godkendt som udmøntning af enighedslistens pkt. 71, at det skulle præciseres i loven, at lejeren havde ret til at få opsat hjælpemidler såvel i som uden for det lejede, men at der samtidig skulle indrømmes udlejer en mulighed for fx at foreslå anden placering af hjælpemidler, inden kommunens opsætning.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

9. *Marianne Stolt Kjær* mener, at Ejendomsforeningen Danmark henholdsvis Lejernes LO skal kunne indstille til valg af huslejenævnsmedlemmer i de kommuner, hvor der ikke er indstillingsberettigede foreninger. Samtidig foreslår *Marianne Stolt Kjær*, at der indføres uddannelseskraav med henblik på at sikre bygningsmæssig ekspertise i huslejenævnene.

#### Kommentar:

Der er allerede i boligreguleringslovens § 36 regler om, at kommunalbestyrelsen selv vælger huslejenævnsmedlemmer for lejere og udlejere, hvis der ikke i kommunen er indstillingsberettigede lejer- henholdsvis udlejerforeninger, eller disse ikke har foretaget indstilling. Der er ikke grundlag for en bestemmelse om, at særlige lejer- og udlejerorganisationer skulle kunne indstille uden at have det særlige lokalkendskab, der impliceres i at være lokalt repræsenteret.

Huslejenævnet har efter boligreguleringslovens § 40 som led sin pligt til at selv at oplyse sagen mulighed for at høre fx kommunens bygningsagkyndige i forbindelse med behandlingen af en sag. Der skønnes derfor ikke at være behov for særlige uddannelseskraav til huslejenævnsmedlemmer.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

10. *Marianne Stolt Kjær* mener ikke, at der er behov for at indskrænke mulighederne for at betale leje enten via bank eller på udlejerens bopæl.

Kommentar:

Lovforslagets § 1, nr. 20, om betalingssted er identisk med den udmøntning i lovbestemmelser af lejer- og udlejerorganisationernes enighedsliste, som formændene for organisationerne har godkendt i Hovedudvalget vedrørende forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det må lægges til grund, at organisationerne er enige om, at udmøntningen også på dette punkt anses for en forenkling og modernisering.

Høringssvaret giver ikke anledning til ændring af lovforslaget.

## 12. Sommerhuse

*Huslejenævnsforeningen* bemærker, at nævnene i hovedreglen må forventes at ville afvise sager om omgåelse af lejelovgivningen, da nævnene normalt alene kan forholde sig til dokumentbeviser.

*Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at det kan indebære gener for de øvrige beboere, hvis flere andelshavere/ejere/lejere benytter sig af muligheden for udlejning af helårsboliger til korte feriemæssige ophold, som bliver nemmere med den foreslåede ændring.

*Advokat Marianne Kjær Stolt* anfører, at forslaget ikke undtager langtidsudlejning af sommerhuse til ferie- og fritidsmæssige formål, da der ifølge bemærkningerne er formodning for, at udlejning ikke er til fritidsformål, hvis lejeperioden er længere end 6-8 uger.

*HORESTA* anfører, at lovforslaget tilsyneladende kun fritager udlejning af beboelseslejligheder til fritidsformål og ikke énfamiliehuse. HORESTA har endvidere en række bemærkninger vedrørende hel eller delvis fremleje af almindelige beboelseslejligheder til korte feriemæssig ophold, herunder vedrørende lovligheden heraf og straf for overtrædelse.

Kommentar:

Det er korrekt, at huslejenævnsordningen bygger på, at nævnene som hovedregel kan træffe afgørelse på grundlag af dokumenter. Et vilkår i en lejeaftale om, at et lejeforhold om hus og husrum ikke er omfattet af lejelovgivningen, vil nævnene imidlertid forudsætningsvist skulle tage stilling til, om end der i sagen natur er grænser for denne prøvelse, som vil kunne føre til, at sagen må indbringes for boligretten.

I lejeretlig forstand omfatter begrebet "beboelseslejlighed" alle fysiske boligformer og udgøres af den enhed, som lejeren bebor uanset, om enheden er beliggende i et én-, to- eller flerfamiliehus. Typisk er et fritidshus et fritliggende énfamiliehus, der i lejeretlig forstand udgør en beboelseslejlighed.

Det afgørende moment i afklaringen af, om en lejeaftale er undtaget lejelovgivningen efter den foreslåede regel, er, om der reelt udlejes til fritidsmæssige formål. Hvis det forekommer uklart, om det reelt er til dette formål, der udlejes, vil lejeperioden længde være vejledende, men ikke i sig selv afgørende. Der kan således være tale om langtidsudlejning til

fritidsmæssige formål, som vil være omfattet af undtagelsen, hvis der reelt er tale om udlejning til fritidsmæssige formål.

Det skal i øvrigt understreges, at forslaget om at undtage udlejning til ferie- og fritidsformål fra lejelovgivningen ikke har relation til spørgsmålet om lovligheden af at fremleje udlejningsboliger helt eller delvist til korte feriemæssige ophold. Der er således på ingen måde tale om at legalisere denne form for udlejning. Om denne form for udlejning er lovlig, må fortsat bero på en vurdering dels af lovligheden i forhold til den indgåede lejeaftale i det primære lejeforhold, dels en vurdering af lovligheden i forhold til anden lovgivning, herunder boligreguleringslovens regler om benyttelse af boliger. Det er dermed ikke korrekt, at det med den foreslåede ændring bliver nemmere at praktisere denne form for udlejning.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer af lovforslaget.

### **13. Overgangsbestemmelser og øvrige emner**

1. *Ejendomsforeningen Danmark* peger på, at lovforslagets ikrafttrædelse 1. januar 2015 vil være svær at gennemføre i praksis.

#### Kommentar:

Det fremgår af forliget af 11. juni 2014 mellem regeringen og Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om en forenkling og modernisering af lejelovgivningen, at parterne er enige om at udmønte forslagene i forliget i lovgivning. Lovforslaget herom fremsættes for Folketinget i oktober 2014.

Det har ikke været muligt at fremsætte lovforslaget i oktober 2014. Det vil derfor blive præciseret i lovforslaget, at det i stedet for 1. januar 2015 træder i kraft 1. juli 2015.

2. *Danske Udlejere* mener ikke, at loven bør træde i kraft, inden der er udarbejdet en autoriseret typeformular for lejekontrakter. *Ejendomsforeningen Danmark* anfører, at de foreslåede ændringer nødvendiggør en revision af den autoriserede typeformular for boliglejekontrakter og peger på en række forhold, der bør indgå i en ny typeformular, samt at den bør foreligge senest samtidig med lovændringernes ikrafttræden.

#### Kommentar:

Det er hensigten, at der hurtigst muligt efter vedtagelsen af lovændringerne skal foretages en revision af typeformular A, 8. udgave, der er autoriseret af By- og Boligministeriet den 3. september 2001 til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder og værelser i private udlejningsejendomme.

3. *Ejendomsforeningen Danmark* finder, at lovforslaget ikke tager stilling til, hvad der skal ske med allerede indgåede aftaler om trappelejerregulering, og at foreningen finder det uacceptabelt, at allerede gyldigt indgåede aftaler bliver ugyldige.

*Danske udlejere og Marianne Kjær Stolt* bemærker ligeledes, at det bør præciseres, at indgåede trappelejeaftaler forud for lovens ikrafttræden fortsat skal være gyldige.

#### Kommentar:

Det er ikke hensigten, at der med lovforslaget ændres ved eksisterende gyldige aftaler om trappelejerregulering.

Dette bliver præciseret i lovforslaget.

*4. Ejendomsforeningen Danmark og Københavns Kommune mener ikke, at der er taget stilling til, hvad der skal ske med alle de allerede indgåede aftaler om nystandsættelse af lejligheden ved ind- og fraflytning.*

*Københavns Kommune spørger, hvordan reglerne om indflytningsrapporter griber ind i eksisterende lejeforhold.*

*Danske Udlejere mener, det bør præciseres, at reglerne om obligatoriske ind- og fraflytningssyn alene er gældende for lejemaal, der indgås efter lovens ikrafttræden.*

#### Kommentar:

Lovændringer har generelt, medmindre andet er anført, alene virkning for aftaler, der indgås efter lovens ikrafttræden og har således ikke virkning for eksisterende lejeaftaler. Det vil dog blive præciseret i lovforslagets bemærkninger, at forslaget ikke griber ind i eksisterende aftaler om nystandsættelse.

I bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 56, om fraflytningssyn er angivet, at de foreslåede bestemmelser får virkning for fraflytninger efter lovens ikrafttræden.

Høringssvarene giver ikke i øvrigt anledning til ændringer i lovforslaget.

5.

#### **14. Øvrige bemærkninger og ændringsforslag i de indkomne høringssvar**

I lovforslaget er indarbejdet forskellige ændringer af teknisk art, der er peget på i høringssvarene.

#### **15. Høringsparter**

Et udkast til lovforslaget har i perioden 16. september til 14. oktober 2014 været i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.