



Sagsnr.
2023 - 1728

Doknr.

Dato
26-10-2023

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen og tilbudspligt.)

1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til lovforslaget har været i høring i perioden den 27. juni 2023 til 23. august 2023.

Lovforslaget har været sendt i høring hos: Advokatsamfundet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL - Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, CPH Village, Danmarks Lejerforeninger, DI Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske Studerendes Fællesråd, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring og Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Statens Byggeforskningsinstitut under Aalborg Universitet.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringssvarparter: Advokat Anders Lindquist, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, DI Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, EjendomDanmark, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Københavns Kommune, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.

Præsidenten for Vestre Landsret og præsidenten for Østre Landsret ønsker ikke at udtale sig om lovudkastet.

Alle høringssvar offentliggøres på høringssportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.

Ministeriet har i høringsnotatet alene forholdt sig til de af høringssvarparterne afgivne bemærkninger, som vedrører de ændringer, som er indeholdt i lovforslaget.

3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har givet anledning til følgende ændringer i lovforslaget i forhold til det udkast, der har været i høring:



- Lovforslaget er tilføjet flere ændringer som følge af, at høringsparter har peget på flere fejl i sammenskrivningen, end ministeriet hidtil har haft kendskab til.
- De forslag til lovbestemmelser, som har til formål at rette op på fejl begået i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen, tillægges ikke tilbagevirkende kraft. Dog tillægges forslaget, som vedrører indsættelse af hjemmel i lejeloven til at aftale regulering efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, tilbagevirkende kraft fra den 1. juli 2022, hvor den nye lejelov og lov om boligforhold trådte i kraft.
- Der er udover ovenstående foretaget mindre ændringer i bemærkningerne til lovforslaget.

4. Bemærkninger til lovforslaget

Generelt til lovforslaget

Danske Udlejere og EjendomDanmark ser positivt på, at ministeriet følger op på de fejl, der var en følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen, ligesom man anerkender, at udlejer kan få refunderet de udgifter, der er forbundet med månedlige forbrugsmålinger.

EjendomDanmark finder, at lovforslaget overordnet set omhandler to ret forskellige elementer, hvorfor det bør opdeles, således at rettelserne til sammenskrivningen indeholdes i det ene lovforslag og tilbudspligten i et andet lovforslag.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at man har fundet det hensigtsmæssigt at lade begge dele indgå i ét lovforslag, idet både beslutning om en genfremsættelse af de dele af lovforslaget, som blev fremsat efteråret 2022, og forslaget om at ændre tilbudspligtsreglerne udspringer af den politiske aftale af 15. maj 2023 om Bygge- og Boligpolitiske indsatser.

Rettelser til sammenskrivningen

Lovforslagets § 1, nr. 1, om nettoprisregulering af huslejer

Danske Advokater og EjendomDanmark bemærker, at lovforslaget savner en præcisering af ikrafttrædelsesreglerne for så vidt angår de bestemmelser, som skal rette op på fejl som følge af sammenskrivningen, herunder især den manglende hjemmel til at nettoprisregulere visse huslejer.

Danske Advokater finder, at det er uklart, om den nu foreslåede regulering omfatter lejeaftaler indgået før den 1. juli 2022, og lejeaftaler, som er indgået efter den 1. juli 2022, og som er ophørt inden ændringslovens ikrafttræden.

DI Byggeri bemærker, at der kan være behov for i lovforslagets bemærkninger at klargøre retsstillingen i forhold til den foreslåede bestemmelse, der (gen)indfører mulighed for at regulere huslejer efter udviklingen i nettoprisindeks. Det bør således tydeliggøres, hvornår udlejer kan foretage regulering og for hvilken periode.

Danske Lejere peger endvidere på, at det forhold, at dele af lovforslaget foreslås at skulle have tilbagevirkende kraft, vil kunne give anledning til problemer fremadrettet.

EjendomDanmark bemærker, at det i forbindelse med den foreslåede ændring af lejelovens § 6 er nødvendigt at præcisere lejelovens § 41, således at det tydeligt fremgår, at der er mulighed for at aftale nettoprisindeksering af omkostningsbestemte huslejer.



Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede rettelse om regulering efter nettoprisindeks ikke har betydning for lejeaftaler, som blev indgået før den 1. juli 2022, det vil sige, forud for ikrafttræden af den sammenskrivne lejelovgivning. Disse lejeaftaler blev indgået på et tidspunkt, hvor der efter de gældende regler var lovlig adgang til at regulere huslejer i omkostningsbestemte og gennemgribende forbedrede lejemål efter udviklingen i nettoprisindekset.

Det bemærkes endvidere, at den bestemmelse, som retter op på fejlen i § 6, tillægges tilbagevirkende kraft. Dette er i overensstemmelse med den brede politiske aftale om Bygge- og boligpolitiske indsatser, som blev indgået den 15. maj 2023. Ifølge aftalen er parterne enige om at genfremsætte lovforslaget, som det blev fremsat i oktober måned 2022.

Det er på den baggrund ministeriets opfattelse, at dette i praksis og i forhold til nettoprisregulering af huslejer skal forstås således, at udlejerne gyldigt i perioden fra den 1. juli 2022, hvor den ny lejelov trådte i kraft og indtil det nu omhandlede lovforslag træder i kraft, har kunnet indsætte vilkår om regulering af huslejen efter nettoprisindeks én gang om året. Udlejeren har imidlertid ikke kunnet foretage en regulering af lejen i perioden. Når lovforslaget er vedtaget og trådt i kraft, vil udlejeren kunne foretage en årlig regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset. Denne regulering vil efter ministeriets opfattelse kunne tage udgangspunkt i lejen, som den ville være reguleret op til ved udløbet af perioden 1. juni 2022 til den 1. januar 2024.

Der indsættes i lovforslaget et eksempel på, hvorledes problemstillingen skal håndteres i praksis.

Det bemærkes endvidere, at der ikke vurderes at være behov for at ændre lejelovens § 41. Det er med den afsagte dom fastlagt, at det i lejeaftaler omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje er muligt at aftale regulering af lejen efter nettoprisindeks. Der er således ikke tale om en fravigelse af reglerne om omkostningsbestemt husleje, men snarere et område, som ikke er reguleret i reglerne om omkostningsbestemt husleje. Ministeriet finder derfor ikke, at den foreslåede præcisering er nødvendig, og ministeriet kan ikke imødekomme forslaget.

Danske Lejere peger mere generelt på nogle uhensigtsmæssigheder i flere af lejereguleringsreglerne, herunder stilles spørgsmålstejn ved muligheden for at regulere omkostningsbestemte huslejer efter udviklingen i nettoprisindekset, ligesom der ønskes nogle præciseringer i forhold til, hvad der er skatter og afgifter.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at den i lovforslagets § 1, nr. 1, foreslåede bestemmelse, alene har til formål at sikre, at den retstilstand, som der var på området forud for sammenskrivningen genindføres. Det er ikke hensigten med dette lovforslag at foretage indholdsmæssige ændringer i lejereguleringsbestemmelserne.

Øvrige rettelser til sammenskrivningen

Danske Advokater peger på, at det er uklart, hvordan retsstillingen er mellem videregående lejerrettigheder og andre rettigheder i fast ejendom skal løses for de rettigheders vedkommende, som er stiftet og eventuelt tinglyst i perioden fra 1. juli 2022 til lovens ikrafttræden.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at der med lovforslaget søges rettet op på en fejl i lejelovens § 17, stk. 3. Forud for sammenskrivningen var bestemmelsen formuleret som følger: "En lejer, der ved aftale har erhvervet videregående rettigheder, f.eks. aftalt uopsigelighed eller afståelsesret, kan kræve aftalen tinglyst. Den tinglyste aftale respekterer størst mulige lån samt de øvrige pantehæftelser og byrder, som var tinglyst ved



aftalens anmeldelse til tinglysning.". Ved en fejl blev 2. pkt. i den nævnte bestemmelse ikke videreført i lejeloven efter sammenskrivningen.

Det er ministeriets opfattelse, at den nævnte bestemmelse alene har til formål at sikre, at lejere er opmærksomme på, at videregående rettigheder skal tinglyses for at opnå tingsretlig beskyttelse. Prioritetsstillingen følger den tinglysningsmæssige prioritetsstilling.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet vil præcisere bemærkningerne til bestemmelsen, således at det klargøres, at prioritetsstillingen for lejerrettigheder aftalt efter ikrafttræden af sammenskrivningen afklares efter tinglysningslovens bestemmelser, således at tinglysningen er afgørende.

Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen har ikke kommentarer til teksten i lovforslaget, men foreslår 4 ændringer til lovforslaget, som forekommer nødvendiggjort af sammenskrivningen af lejelovgivningen. De to af forslagene vedrører forkerte paragrafhenvisninger, mens de to øvrige forslag peger på et behov for at præcisere lovteksten, således at det tydeligt fremgår, at der med sammenskrivningen ikke er ændret i retstilstanden. Det præciseres således i lovteksten, at der skal være tale om "egnede" forbrugsmålere, samt at huslejenævnet har kompetence til at behandle tvister om tilbagebetaling af depositum.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at man er enig i, at deri de nævnte tilfælde er tale om forkerte paragrafhenvisninger og behov for at præcisere lovteksten de nævnte steder. Lovforslaget ændres således i overensstemmelse med det foreslåede.

Advokat Anders Lindquist bemærker, at der formentlig er tale om en fejl i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivningen, når den procedure, som var foreskrevet i de tidligere gældende regler i boligreguleringslovens § 27, ikke er videreført i den nye lejelov. *Advokat Anders Lindquist* foreslår på den baggrund, at enten lovbestemmelsen eller forarbejderne præciseres.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at det i forbindelse med sammenskrivningen vurderedes, at det ville være hensigtsmæssigt at forenkle de formelle regler for varsling m.v. af forbedringsforhøjelser i regulerede kommuner, således at processen for varsling m.v., nu er ens i regulerede og uregulerede kommuner.

Forud for sammenskrivningen var der i regulerede kommuner et krav om, at i ejendomme med beboerrepræsentation, skulle krav om lejeforhøjelse som følge af forbedringer fremsættes samtidig over for de lejere, hvis leje ønskes forhøjet. Senest 7 dage før varslingen til lejerne skulle udlejerens varsle beboerrepræsentanterne om lejeforhøjelsen. Først når beboerrepræsentationen havde meddelt, at de ikke ville gøre indsigelse mod lejeforhøjelsen, kunne den enkelte lejer indbringe spørgsmålet om lejeforhøjelsens rimelighed for nævnet.

Som den nu gældende bestemmelse i lejelovens § 130 er formuleret, er der ikke længere krav om særskilt fremsendelse af varslingen om lejeforhøjelse til beboerrepræsentationen. Der er tale om en ændring, som har styrket den enkelte lejers mulighed for at gøre indsigelse mod lejeforhøjelsen. Som det fremgår af lejelovens § 130, stk. 5, 2. pkt., er der fortsat mulighed for, at beboerrepræsentanterne kan gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse på samtlige lejeres vegne.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder på den baggrund ikke anledning til at ændre i lejelovens § 130. Der gøres endvidere opmærksom på, at det ikke efter et lovforslags vedtagelse er muligt at ændre i lovforslagets forarbejder.



Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal samlet i forhold til rettelserne til sammenskrivningen bemærke, at ikrafttrædelsesbestemmelsen i lovudkastet vil blive ændret, således at forslaget vedrørende regulering efter stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks tillægges tilbagevirkende kraft.

Tilbudspflicht

Generelle bemærkninger om tilbudspflichten

Danske Udlejere opfordrer endvidere til, at man vender tilbage til de regler om tilbudspflicht, som blev indført ved en lovændring i 1975.

Dansk Ejendomsrådgiverforening finder, at der er behov for større overvejelser om tilbudspflichten.

EjendomDanmark påpeger, at tilbudspflichten indskrænker den private ejendomsret, og begrænsninger heri skal derfor være yderst velbegrundet, hvilket betyder, at stramninger af tilbudspflichten skal overvejes nøje og holdes til et absolut minimum – set i forhold til formålet. *EjendomDanmark* er endvidere bekymret for, om den foreslåede udvidelse af reglerne kan få utilsigtede, yderligere konsekvenser og omfatte flere former for overdragelser end påtænkt. Der ses især en risiko for, at reglen kan udløse "tvangssalg" hos minoritetsejere, hvorfor der kan være behov for at konkretisere tilfælde, hvor bestemmelsen ikke skal finde anvendelse. Endelig peger *EjendomDanmark* på, at der er nogle praktiske udfordringer forbundet med den foreslåede bestemmelse. *EjendomDanmark* anfører afslutningsvis i forhold til tilbudspflichten, at den foreslåede skærpelse af tilbudspflichten bør afvente afslutningen af den analyse af området, som skal gennemføres.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil oplyse, at det fremgår af den politiske aftale af 15. maj 2023 om Bygge- og Boligpolitiske indsatser, at der inden udgangen af 2024 "efter grundig dialog med lejer- og udlejerorganisationer" skal gennemføres en analyse af tilbudspligtsreglerne. De indsendte bemærkninger til ordningen vil kunne indgå i dette arbejde.

Ministeriet skal endvidere bemærke, at det er som følge af samme politiske aftale, at der gennemføres den her omhandlede ændring af tilbudspligtsreglerne. Ministeriet finder, at den foreslåede bestemmelse er i overensstemmelse med den politiske aftale. Ministeriet har dog samtidig forståelse for, at der kan være behov for en yderligere granskning af, om der er behov for tilføjelser eller undtagelser fra reglerne om tilbudspflicht, men finder, at sådanne overvejelser bør indgå i analysen af tilbudspligtsreglerne, der som ovenfor nævnt vil blive igangsat og gennemført inden udgangen af 2024.

Den foreslåede ændring i tilbudspligtsreglerne

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) bakker op om, at den foreslåede ændring af lejelovens § 198 lukker et hul i tilbudspflichten. *ABF* finder imidlertid, at der kan være behov for at omgå tilbudspflichten i andre tilfælde, fx ved at benytte holdingselskaber.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at man i ministeriet er opmærksom på, at der er et behov for at se nærmere på lejelovens regler om tilbudspflicht. Dette er blandt andet baggrunden for, at der i aftalen af 15. maj 2023 om Bygge- og Boligpolitiske indsatser er indeholdt flere initiativer i forhold til tilbudspflicht. Det fremgår således af aftalen, at der udover at gennemføre den ændring af lejelovens § 198, som er indeholdt i nærværende lovforslag, skal der inden udgangen af 2024 gennemføres en analyse af tilbudspflichten. Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt at lade eventuelle overvejelser om at ændre i reglerne om, hvornår der sker en "overdragelse" af ejendommen, indgå i dette arbejde.



Danske Advokater bemærker, at det ikke er rigtigt, når ministeriet i bemærkningerne til den foreslåede ændring i lejelovens § 198 om tilbudspligt skriver, at man med forslaget "søger at begrænse omgåelse af bestemmelsen", da Højesteret i den dom (Carlsbergdommen), ministeriet henviser til i bemærkningerne til forslaget, ikke finder, at der er tale om omgåelse i den i dommen omhandlede retshandel. *Danske Advokater* bemærker endvidere, at det vil mere korrekt at anvende begrebet "overdragelse" i stedet for "afståelse" i lovbestemmelsen.

Danske Udlejere og Dansk Ejendomsmæglerforening bemærker, at det er forkert at bruge ordet "omgåelse" i forbindelse med forslagets bemærkninger til bestemmelsen om tilbudspligt.

Dansk Ejendomsmæglerforening opfordrer til, at ingen, der aktuelt ejer en udlejningsejendom, bliver omfattet af den ændring af tilbudspligtsreglerne, som indføres med lovforslaget.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet er umiddelbart indstillet på at ændre i ordlyden af lejelovens § 198, så "ordet "afstås" erstattes med "overdrages". Ministeriet er endvidere indstillet på at ændre formuleringen i bemærkningerne til bestemmelsen, således at ordet "omgåelse" ikke anvendes. Ministeriet finder endelig ikke, at der kan peges på et behov for at undtage nuværende ejere af udlejningsejendomme fra den foreslåede regel om tilbudspligt.