

Sagsnr.
2022-1473

Doknr.
515343

Dato
05-05-2022

Høringsnotat vedrørende opdatering af bekendtgørelser udstedt i medfør af lejeloven, boligreguleringsloven, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om kommunal anvisningsret som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen

Som følge af vedtagelsen af en ny lov om leje og lov om boligforhold (sammenskrivningen af lejelovgivningen) er der behov for at opdatere alle de bekendtgørelser, som er udstedt i medfør af de 4 love, som indgår i sammenskrivningen. Indenrigs- og Boligministeriet hørte i perioden fra den 24. marts 2022 til den 29. april 2022 en række myndigheder og organisationer over følgende udkast til opdaterede bekendtgørelser udstedt i medfør af lejeloven, boligreguleringsloven, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om kommunal anvisningsret:

1. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation.
2. Bekendtgørelse om råderet og godtgørelse for individuelle forbedringer m.v. i privat byggeri.
3. Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.
4. Bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.
5. Bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter § 25 i lov om boligforhold.
6. Bekendtgørelse om administrators virke og regnskabsaflæggelse.
7. Bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr.
8. Bekendtgørelse om udbetaling af statsrefusion af udgifter til kommunalt erhvervet anvisningsret i private udlejningsejendomme.
9. Bekendtgørelse om binding af godtgørelser efter § 54 i lov om boligforhold i Grundejernes Investeringsfond.

Det er hensigten, at de ændringer, der for nuværende foreslås foretaget i udkastene til nye bekendtgørelser, alene er af redaktionel karakter.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til udkastene til ændrede bekendtgørelser:

EjendomDanmark, Grundejernes Investeringsfond (GI) og Lejernes Landsorganisation (LLO).

2. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet høringssvar, men har ikke bemærkninger til udkastene til ændrede bekendtgørelser:



Præsidenten for Vestre Landsret.

3. Indenrigs- og Boligministeriet har ud over ovenstående ikke modtaget høringssvar fra andre høringsspartner.

Bemærkninger til de enkelte udkast til bekendtgørelser

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringssvar samt Indenrigs- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Ad 1. Bekendtgørelse om beboerrepræsentation

EjendomDanmark bemærker overordnet til bekendtgørelsen, at både den nugældende og den foreslåede bekendtgørelse er præget af en række uklarheder og inkonsistenser, der bør håndteres, så reglerne bliver mere entydige og nemme at anvende og forstå for både lejere og udlejere. *EjendomDanmark* har forståelse for, at det i denne omgang ikke er forudsat, at der skal ske materielle ændringer i reglerne, men alene sproglige tilpasninger.

EjendomDanmark foreslår, at lejere af enkeltværelser skal gives adgang til beboermøder. De vil dermed sidestilles med erhvervslejere, som har mulighed for at deltage i beboermøder, men ikke repræsenteres af beboerrepræsentationen. *EjendomDanmark* finder det endvidere overflødigt, at det i bekendtgørelsens § 2, stk. 3, både nævnes, at medlemmer af lejerens husstand og fuldmægtige for lejerne har adgang til beboermødet. Det vil efter *EjendomDanmarks* opfattelse være tilstrækkeligt, at der i bestemmelsen alene nævnes "fuldmægtige for lejerne".

Lejernes Landsorganisation finder, at der kan være behov for at klargøre bestemmelsen i bekendtgørelsens § 3, stk. 2, om, hvad der forstås ved "fremmøde".

Lejernes Landsorganisation finder endvidere, at der kan være tilfælde, hvor det er uhensigtsmæssigt, at alle 3 beboerrepræsentanter tegner beboerrepræsentationen udadtil. Der henvises herved til bestemmelsen i bekendtgørelsens § 5, stk. 3, som blev indsat i bekendtgørelsen i 2020. Det tilføjes, at det under alle omstændigheder vil være fornuftigt at få tydeliggjort, at kravet om tegningsret ikke står i vejen for at give fuldmagt til en lejerforening eller anden repræsentant, eller at der fx godt kan sendes en indsigelse imod en huslejevarsling fra en beboerrepræsentants mailadresse, uden at denne skal underskrives af de øvrige beboerrepræsentanter.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget om at give lejere af enkeltværelser (klubværelser) adgang til at deltage i beboermøder, jf. bekendtgørelsens § 2, stk. 3, imødekommes. Dermed tilvejebringes overensstemmelse mellem bekendtgørelsens § 9, stk. 2, om, at "samtlige beboelseslejere" kan deltage i afstemning om en husorden, og bestemmelsen i § 2, stk. 3, om hvem der kan deltage i beboermødet. Ministeriet har endvidere foretaget den foreslåede ensretning af sprogbrugen i bekendtgørelsen. Endelig har man valgt at omformulere ordlyden af § 2, stk. 3, i forhold til bemærkningen om fuldmægtige/husstandsmedlemmer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal endvidere bemærke, at bestemmelsen om, hvad der forstås ved "fremmøde", omformuleres rent sprogligt. Bekendtgørelsens § 5, stk. 3, om tegningsret blev indsat i bekendtgørelsen i 2020. Set i lyset af, at bestemmelsen er forholdsvis ny, og at det var hensigten med bestemmelsen at tydeliggøre, at begrebet "beboerrepræsentationen" omfatter alle beboerrepræsentanter, fastholder ministeriet den nuværende formulering. Endelig imødekommes forslaget om, at det tydeliggøres i bekendtgørelsen, at kravet om tegningsret ikke står i vejen for at give fuldmagt til en



lejerforening. Endelig vurderes, at det falder uden for bekendtgørelsens område at regulere, hvordan man i praksis håndterer tegningsretten.

Ad 3. Bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme.

EjendomDanmark finder, at der er behov for en yderligere præcisering af, hvilke ejendomme der er omfattet af bekendtgørelsen om vedligeholdelsesplaner. Der bør således i overensstemmelse med de hidtil gældende regler gøres en undtagelse for 80/20-ejendomme og småejendomme.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man har imødekommet den foreslåede præcisering gennem ændring af bekendtgørelsens § 1, stk. 2.

Ad 4. Bekendtgørelse om totaløkonomisk rentable energiforbedringer.

EjendomDanmark finder det problematisk, at der i udkastets § 6, stk. 2, foreslås en ny fordelingsnorm for forbedringsforhøjelser og anbefaler, at de hidtidige regler opretholdes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man i lyset af de af *EjendomDanmark* fremsatte bemærkninger opretholder den hidtidige formulering, som er videreført i den nye lejelovs § 128, hvoraf blandt andet fremgår, at har udlejeren forbedret det lejede, kan lejen forhøjes med et beløb, der modsvarer forøgelsen af det lejedes værdi.

Ad 5. Bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter § 25 i lov om boligforhold.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at i de tilfælde, hvor der opstår behov for udførelse af større vedligeholdelsesarbejder i en ejendom, hvor Grundejernes Investeringsfond varetager administrationen, forekommer det uhensigtsmæssigt, at det er en forudsætning for, at sådanne arbejder kan udføres, et de er påbudt af huslejenævnet.

Grundejernes Investeringsfond anbefaler endvidere, at der i bekendtgørelsen indføres en bestemmelse, hvorefter Grundejernes Investeringsfond får ret til at opkræve et højere beløb for administrationen af en ejendom, en tilfældet er i dag. Det anføres således, at det vederlag, Grundejernes Investeringsfond kan opkræve efter de gældende regler, kun dækker en mindre del af de faktiske omkostninger.

Grundejernes Investeringsfond foreslår herudover, at den hidtil gældende bestemmelse om, at regnskabet, som administrator skal aflægge, også fremover skal indeholde oplysning om afsætning af beløb efter lejelovens § 63 a.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med den igangværende opdatering af bekendtgørelser udstedt i medfør af lejeloven og boligreguleringsloven ikke er lagt op til indholdsmæssige ændringer i regelsættene. De af Grundejernes Investeringsfond foreslåede ændringer vil kunne indgå i eventuelle kommende politiske.

Indenrigs- og Boligministeriet skal endvidere bemærke, at man imødekommer bemærkningen om, at kravet om, at det af administrator aflagte regnskab skal indeholde oplysning om eventuelle afsætninger efter den tidligere gældende § 63 a i lejeloven, opretholdes.



Ad 7. Bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond, om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr

Grundejernes Investeringsfond finder det ikke korrekt, når bekendtgørelsens § 6, stk. 1, 5. pkt., blandt andet indeholder bestemmelse om, hvordan vedligeholdelsesregnskab for ikke-bindingspligtige ejendomme skal indsendes til Grundejernes Investeringsfond.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er korrekt, at bekendtgørelsen omhandler en nærmere regulering for bindingspligtige ejendomme. Bestemmelsen i bekendtgørelsens § 6, stk. 1, 5. pkt., er indsat som en form for ”serviceoplysning”, men som Grundejernes Investeringsfond anfører, falder en regulering af spørgsmålet uden for det område, som bekendtgørelsen dækker, hvorfor ministeriet vil lade sætningen udgå. Oplysning om, hvorledes indberetning af årsregnskabet for ikke-bindingspligtige ejendomme skal indsendes til Grundejernes Investeringsfond, kan findes på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside.