

Til Social-, Bolig- og Ældreministeriet.

Holmens kanal 22
1060 Kbh. K
Alene sendt pr. e-mail til post@sm.dk og nho@sm.dk
Vedr. Deres sagsnummer 2023-1728.

LLO's hørings svar til "udkast 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 m.v.)"

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) skal venligst takke for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

LLO finder at flere af lovforslaget på en række punkter forværrer lejernes nuværende retsstilling.

Flere rettelselser som følge af sammenskrivningen er dels lavet meget sent, og lavet så de tager mest muligt hensyn til udlejernes interesser på bekostning af lejerne, herunder forringelser med tilbagevirkende kraft med huslejestigninger til følge.

Endeligt er nogle af de foreslåede opstramninger, lavet uden at lukke kendte muligheder for omgåelse af lejelovens regler om tilbudspligt. Lukkes disse smuthuller ikke, opnår man ikke en tilstrækkelig lejerbeskyttelse. Udlejer kan derfor blive ved med at nægte lejerne at overtage ejendommen som andelshavere.

Overordnet mener LLO, at lovgivningens implementering af rettelselser af fejl bør rettes på sædvanlig vis i stedet for at belønne landets private udlejere med tilbagevirkende kraft. Ligesom vi savner en reel politisk vilje til at sikre tilbudspligten imod udlejers omgåelse heraf. Vi vil uddybe disse synspunkter i det følgende.

Vedr. LF § 6, stk. 2 huslejestigninger med tilbagevirkende kraft.

Forslaget belønner lovovertrædelser.

Lovforslaget slår fast at der er lavet en fejl ved sammenskrivningen af lejeloven. Det er af den grund ikke lovligt at indføre vilkår om nettoprisindeksering i kontrakter indgået d. 1. juli 2022 og frem hvor lejen er reguleret efter lejelovens § 19, stk. 2. Kontrakter indgået før dette tidspunkt er ikke berørt af fejlen.

Henset til ordlyden i lovforslaget kan der heller ikke være tvivl om at loven på nuværende tidspunkt ikke giver mulighed for nettoprisregulering.

Lovforslaget "genopliver" ulovlige vilkår. Det belønner således udlejere, som har skrevet ulovlige vilkår ind i kontrakterne.

Lovlydige udlejere, som ikke har indføjet de ulovlige vilkår i kontrakterne, må derfor ærgre sig over de har overholdt loven, da regeringen lægger op til at stille lovbyrderne bedre end de lovlydige.

LLO skal allerede af den årsag opfordre til at forslaget ikke vedtages med tilbagevirkende kraft. Det vil skabe en uheldig præcedens, hvis udlejere får lov at bryde loven i håb om at fremtidige regeringer vil redde dem med tilbagevirkende kraft.

Det skal desuden understreges at en overtrædelse kan medføre både bøde og fængsel i op til fire måneder jf. lejelovens § 39, stk. 1.

Lovforslaget bør som minimum beskrive hvordan udlejer er stillet i sager, hvor der er indledt sager efter straffelovens regler i anledning af udlejers lovovertrædelse.

Forslaget betyder stigende husleje for flere lejere.

For lejere, der har et ulovligt "sovende" vilkår om nettoprisindeksering i lejekontrakten, vil lovforslaget medføre flere udfordringer, herunder højere husleje.

Med lovforslaget vil udlejer kunne regulere huslejen op til et højere niveau.

Det følger af lejelovens § 53, stk. 2, at lejen kan reguleres "ved meddelelse". Vi fortolker dette således, at dette naturligvis skal være en *lovlig* meddelelse, og at udlejer ikke har været berettiget til at regulere huslejen ved nettoprisindeksering af huslejen. Ministeriet bedes be- eller afkræfte dette synspunkt.

Spørgsmålet er herefter hvilken husleje som lejerne skal betale for fremtiden. Sker nettoprisindekseringen ud fra det nuværende lovlige niveau, således at udlejer eventuelt kan gå glip af tidligere reguleringer? Eller giver man mulighed for at udlejer for fremtiden kan tage flere års stigninger med?

Afhængigt af ministeriets opfattelse, kan lejerne risikere at blive ramt af forholdsvist store huslejestigninger. Lejerne må have haft en rimelig forventning om at ulovlige vilkår ikke kunne håndhæves. Denne forventning bør ikke blive skuffet fra Folketingets side.

Ministeriet bør under alle omstændigheder redegøre yderligere for hvilket niveau lejen kan reguleres til, gerne med regneeksempler fx for lejeaftalter indgået pr. 1.7.2022 og 1.7.2023 pr. og hvad lejen kan reguleres til pr. ikrafttrædelsesbestemmelsen i 1.1.2024.

Ministeriet bør ligeledes redegøre for huslejestoppets påvirkning af lovforslaget.

Tilbagevirkende kraft i op til 18 måneder.

Det følger af justitsministeriets vejledning om lov kvalitet, at "*En sådan fremgangsmåde [lovgivning med tilbagevirkende kraft -red.] bør derfor kun benyttes, når afgørende hensyn gør*

det påkrævet, og således at det tidsrum, hvori loven har tilbagevirkende kraft, bliver så kort som muligt.¹

Den tidligere regering var bekendt med udfordringen, og fremlagde et lovforslag herom i d. 4. oktober 2022, men lovforslaget bortfaldt i anledningen af udskrivelsen af folketingsvalget i 2022.

Herefter har Folketinget haft rig mulighed for at ændre loven.

Det er først omtrent et år senere, at man overvejer nærmest at vedtage et næsten enslydende forslag. En forsinkelse på omkring et år er ikke et tidsrum, der er "så kort som muligt".

Endvidere vil lovforslaget først træde i kraft pr. d. 1.1.2024.

Ministeriet (og Justitsministeriet) bør overveje om forslaget lever op til justitsministeriets lovgivning om tilbagevirkende kraft.

Det må være en skærpende omstændighed, at lovforslaget er bebyrdende for borgerne (i hvert fald lejerne) med tilbagevirkende kraft.

LLO mener i det hele taget, at det arbejde som var planlagt om at lave en mere fair lejeregulering i forbindelse med vedtagelsen af det såkaldte huslejeloft, burde gennemføres. Både fordi det er rimeligt at undersøge om udlejere udover store lejestigninger ved genudlejning tillige bør få ret til en automatisk dyrtidsregulering og for at undgå store huslejestigninger for lejerne (og evt. nye huslejestop) i fremtiden.

Til LF § 1, nr. 8 Ét ud af flere huller i tilbudspligten lukkes.

Højesterets blåstempling af de såkaldte "Six-pack salg" har været baggrunden for at lave en opstramning af tilbudspligten. LLO hilser denne ændring velkommen, men finder at den ikke kan stå alene.

Det er vores oplevelse at de konkrete elementer i Six-pack salget, er sjældent forekommende, men er enig i ministeriets intention om også at lade et sådan salg udløse tilbudspligt.

Vi finder dog, at den langt oftere brugte såkaldte "dobbelt-holding-metode" ikke er omfattet af denne skærpelse. LLO finder at også dette hul bør lukkes, således at udlejer ikke kan komme udenom tilbudspligten på denne måde. Denne metode udgør efter vores opfattelse et langt større udfordring ifm. tilbudspligten.

Den forrige regering havde sendt et langt mere virksomt forslag i førhøring, og vi finder det bedrøveligt at dette langt tammere forslag erstatter dette.

Vi vil af tekniske årsager opfordre til, at det i bemærkningerne i lovforslaget fremgår hvad konsekvenserne er ved ejendommens senere overdragelse, ift. tilbudspligten. Fx når de nye ejere af six-pack-ejendommene vil sælge ejendommene videre.

¹ <https://lovkvalitet.dk/lovkvalitetsvejledningen/reilige-graenser-og-almindelige-principper/3-2-almindelige-retsprincipper/3-2-2-tilbagevirkende-kraft/>

Vi vil henset til Højesterets fokus på "faste holdepunkter" i loven og lovens bemærkninger opfordre til at lovbemærkningerne bliver så detaljerede som muligt.

Til LF § 1, nr. 3 og § 3, nr. 1 Lejerne skal betale mere i varmeregnskabet og har ingen mulighed for priskontrol.

Som led i de nye regler om muligheden for løbende at aflæse ejendommens forbrug, så lægges der op til at lejerne alene skal afholde denne omkostning.

LLO mener ikke, at der er grundlag for at denne udgift skal væltes over på lejerne.

Vi finder ligeledes, at der ikke er lavet en tilstrækkelig mulighed for priskontrol for lejernes side. Der er ofte tale om en service som forsyningsselskabet selv udfører og prissætter.

Med forslaget kan udlejer således uden konsekvenser for hans egen økonomi vælge den dyreste løsning og sende hele regningen videre til lejerne. Dette er ikke i lejernes interesse.

Hvis man finder at hele udgiften skal væltes over på lejerne, så bør lejerne have mulighed for at indhente alternative tilbud som vi kender det fra andre dele af lejeloven.

Anmodning om foretræde.

LLO skal udover dette høringssvar anmode om foretræde for Folketingets boligudvalg med henblik på at uddybe vores bekymringer ved dette lovforslag.

Med venlig hilsen

Helene Toxværd
Lejernes Landsorganisation i Danmark

/Anders Svendsen