

Til Transport og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 Kbh. K
Deres j.nr. 2020-2113

KBH d. 18/9 2020

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

LLO's Hørings svar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.

Indledning

Kort frist - omfattende materiale

Høringsmaterialet er meget omfangsrigt ift. fristen for hørings svar: Der er tale om næsten 900 sider (altså næsten ti gange så langt som Blackstonepakken)

Ministeriet har fremsendt materialet d. 19. juni og forventede i første omgang svar d. 20. august, som derefter blev udskudt til d. 18. september.

Der er ingen tvivl om, at ministeriet har gjort et stort stykke arbejde i forbindelse med udfærdigelsen af materialet, som beklageligvis har været forsinket ad flere omgange.

Det er dog en skam, at man ikke har valgt at give høringsparterne længere tid til at gennemgå dette store arbejde.

Hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring

Som det fremgår af lovforslaget, har ministeriet været nødsaget til at beskrive retstilstanden, og ikke kunne nøjes med at skrive, at man ønsker det nuværende retstilstand bibeholdt.

Dette har ministeriet brugt flere år på og inddraget ekstern konsulentbistand.

Med andre ord sættes hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring.

Vi har ikke kunne lave en tilbundsgående gennemgang af praksis på den korte tid vi har fået til at besvare denne første høringsrunde.

Vi har derfor ikke kunne nævne samtlige tilfælde, hvor vi har kendskab til en anden retspraksis.

Ikke en ren teknisk sammenskrivning.

Høringsrunden besværliggøres af, at der ikke alene er tale om en ren teknisk sammenskrivning, men at der er indføjet en række materielle ændringer.

Det er LLO's opfattelse, at flere af disse ændringer er mere end småting.

Vi er ikke nødvendigvis uenige i indholdet af disse ændringer, men der er tale om lejelovsændringer, og disse bør selvsagt gives ekstra opmærksomhed.

LLO's fokus

Vores høringssvar tager derfor udgangspunkt i de materielle ændringer, som ministeriet selv påpeger, med enkelte forslag til ændringer som vi mener er rimelige og naturlige i forbindelse med en gennemskrivning af loven.

Det er LLO's opfattelse, at der er plads til forbedringer i denne nye lejelov, men forbedringerne bliver nødt til at tage udgangspunkt i en øget sikring af lejernes rettigheder og en forbedring af lejernes retsstilling.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget bør rette op på en retspraksis som ikke har vist sig at stemme overens med Folketingets vilje ved vedtagelsen. Herunder bl.a. ift. nyistandsættelse og reglerne om udformning af lejekontrakter.

Behov for en ny høringsrunde.

Høringsbrevet anfører, at der i høringsmaterialet er "kapitler, som fortsat mangler en lovteknisk gennemskrivning".

Endvidere er i hvert fald ét kapitel ved en fejl helt udeladt (småhuskapitlet).

LLO vil på den baggrund kraftigt opfordre til, at der foretages en ny høringsrunde på baggrund af et gennemskrevet og fuldstændigt materiale. Dette for at sikre en så høj lov kvalitet som muligt.

Ovenstående skal ikke fortolkes som en kritik af ministeriet, men som en erkendelse af, at sammenskrivningen af to så komplekse love, har været en kæmpe arbejdsopgave, hvor der selvsagt er risiko for u hensigtsmæssige konsekvenser.

Vigtige nedslagspunkter.

Vores svar er ligesom høringsmaterialet meget omfangsrigt. Vi vil derfor fremhæve vores vigtigste pointer allerede nu:

De vigtigste forhold ændringsforslag fra LLO er:

- Reglerne for uregulerede kommuner bør erstattes af de regulerede.
 - Under 10% af landets lejeboliger findes i uregulerede kommuner, og der er ingen gode grunde til at lejerne ikke skal nyde den samme gode beskyttelse i hele landet.
- Lejerne bør sikres imod at blive forbedret ud af deres lejemål.
 - Kun boligreguleringslovens regler for større ejendomme giver en reel beskyttelse, denne bør alle lejere have.
- Huslejbremserne bør indføres over hele landet, ikke kun i 5,2-boligerne.
 - Det er ikke rimeligt, at lejeren mindst skal snydes med mindst 10% for at få sin leje sat ned. Dette er ordnet ift. 5,2, men ikke i de uregulerede kommuner.

Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov

Vi vil i det følgende gennemgå lovforslagene kronologisk. For overskuelighedens skyld er kapitelnumrene de samme.

1. Lovens anvendelsesområde

Om fastholdelsen af "Regulerede" og "uregulerede" kommuner.

LLO mener det er utidssvarende, at en række jyske lejere og lejere på småøerne har dårligere vilkår end lejere på Sjælland.

Lejeloven giver en række bedre rettigheder til lejerne, eksempelvis beskyttes lejerne imod pludselige store huslejestigninger i regulerede kommuner, men ikke i uregulerede.

Det er primært en række jyske kommuner og ø-kommuner, der ikke er omfattet af boligreguleringslovens regler i dag. Alle sjællandske kommuner er omfattet (på nær tre).

De uregulerede kommuner er i dag:

Billund, Fanø, Fredensborg, Greve, Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Ringkøbing-Skjern, Samsø, Solrød, Struer, Thisted, Tønder, Varde, Vesthimmerland og Ærø.

LLO har i mange år kæmpet for at lejerne skal have den samme gode beskyttelse uanset geografi. I praksis er det relativt få lejere, der er bosiddende i uregulerede kommuner. Under 10% af lejeboligerne er beliggende i uregulerede kommuner (Der findes ca. 55.000 lejeboliger i uregulerede kommuner ud af 564.900 lejeboliger på landsplan, svarende til 9,74 %¹).

At bibeholde denne mulighed for at kommunerne kan give deres borgere færre rettigheder, af hensyn til nogle få udlejere, som kan kræve en højere husleje, er ufornuftigt og bidrager til, at loven kompliceres yderligere.

Hvis man ønsker en ambitiøs og tidssvarende lovgivning bør boligreguleringslovens regler, som allerede nu gælder for mere end 90% af lejeboligerne, gælde i alle kommuner.

Denne sammenskrivning vil være en historisk anledning til at lavere en enklere lejelov, som sikrer at lejerne får ordentlige vilkår, uanset kommunebestyrelsens sammensætning. LLO opfordrer Folketingets partier til, at de griber denne mulighed.

Værelshuslejen sættes op.

¹ Se Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, s. 53. Tabel 3.5 "Antal private udlejningsboliger (egentlige boliger) under forskellige reguleringsformer, primo 2019"

Ændringen forudsætter, at huslejen sættes op for værelsesudlejning. Konkret skal lejen ikke længere sammenlignes med hvad en bolig koster, hvis lejen er fastsat efter de almindelige regler for store ejendomme (omkostningsbestemt husleje) men i stedet efter "det lejedes værdi", altså som om boligen lå i en ureguleret kommune.

Der er efter LLO's opfattelse ingen grund til denne huslejestigning, som selvsagt vil gå ud over de mest sårbare lejere, som i forvejen har den dårligste beskyttelse (eksempelvis kan de opsiges med én måneds varsel uden grund jf. LL § 82, litra a)

Ejendomsbegrebet

Det foreslås, at den nye lov skal arbejde med to forskellige ejendomsbegreber.

Det vil altså sige, at når man eksempelvis skal tælle hvor mange beboelseslejligheder, der er i en ejendom, skal man tælle forskelligt alt afhængigt af om kommunen er reguleret eller ureguleret.

Med den foreslåede regulering, bliver loven endnu vanskeligere at benytte i praksis, end tilfældet er i dag, da man ikke længere kan bruge den tommelfingerregel, at lejeloven bruger det ordinære (matrikulære) ejendomsbegreb og at boligreguleringsloven bruger det udvidede ejendomsbegreb jf. BRL § 4a.

LLO opfordrer derfor til, at man vælger at benytte det udvidede ejendomsbegreb, som i dag er langt det mest udbredte (jf. afsnittet om regulerede kommuner ovenfor).

Fravigelighed.

LLO mener, at der er tale om en fornuftig systematisk tilføjelse, at man anfører om loven kan fraviges eller ej i slutningen af hvert kapitel.

Generelt ser det ud som om reglerne om huslejenævnets kompetence ikke er nævnt af fravigelighedsbestemmelsen. Dette kan muligvis give anledning til forvirring, da det selvsagt ikke er hensigten, at parterne skal kunne aftale at huslejenævnet ikke har kompetence til at påse et forhold.

Vi ikke nødvendigvis er enige i vurderingen af om de nuværende regler er fravigelige eller ej, i alle den nye lovs kapitler. Vi vil påpege dette under flere af gennemgangens punkter.

2. Lejeaftalen

Det er efter LLO's opfattelse meget fornuftigt at foretage en opstramning af reglerne om selve lejeaftalen. En ærgerlig højesteretsdom fra 2015 (U.2015.3294/2H) betyder reelt, at de mest byrdefulde vilkår alligevel ikke bortfalder, så længe de er anført i typeformularens § 11.

Selvom der bruges en forkert blanket, så "overlever" visse blanketvilkår alligevel. Det er endda oftest de mest indgribende vilkår der overlever.

En sådan retstilstand er ikke hensigtsmæssig.

Efter LLO's opfattelse bør de almindelige (deklaratoriske) regler være de mest udbredte, når nu disse må antages at være udtryk for det som Folketinget anser som den ønskelige retstilstand og balance imellem parterne.

Hvis reglerne overhovedet skal kunne fraviges, skal dette stå klart fremhævet, så lejereren ved, at han eller hun nu bliver stillet dårligere end lovens udgangspunkt.

Med den nuværende standardblanket (Typeformular a. 9. udgave) får udlejer to blanke sider i den autoriserede blanket til at fylde ud med fravigelser til skade for lejereren, med en guide til hvordan man skal tilføje yderligere bebyrdende vilkår, hvis man ikke kan klare sig med disse to sider. I ældre lejekontrakter blev der givet et par linjer til sådanne fravigelser.

Vi noterer os, at man fra ministeriets side ønsker at lave en ny typeformular, og dette kan vi kun bifalde. Dog bør det i den forbindelse understreges, at hele kontrakten (også §11) anses som at være en del af blanketten, og ikke skal forstås således, at dele af kontrakten er udtryk for en særlig aftale.

Det er dog forvirrende, at lovforslaget tilsyneladende fjerner fremhævelseskravet, som står i den nuværende LL § 5, stk. 1. Efter LLO's opfattelse bør der stadigvæk være et sådan krav for fravigelser af lejelovens almindelige regler.

Digital kommunikation.

Efter det oplyste sigter den nye ændring alene på, at lejer kan frigøre sig for at modtage digital post i højere grad end tidligere. LLO støtter denne ændring.

Som nævnt under opsigelsesafsnittet, finder LLO det rimeligt, at lejer kan gøre indsigelse imod opsigelse pr. e-mail.

Dusør.

Vi noterer os at ministeriet ikke mener at der er nogle indholdsmæssige ændringer.

3. Omkostningsbestemt husleje.

LLO noterer os, at ministeriet ikke skønner at sammenskrivningen vil medføre ændringer i retstilstanden.

En afskaffelse af 5,2.

LLO skal bemærke, at vi naturligvis er klar over at spørgsmålet om BRL § 5,2 har fyldt meget i den politiske debat i de seneste par år og at vi har støttet de lovændringer, der er foretaget i den forbindelse (det såkaldte Blackstone-indgreb).

Vi skal alligevel for en god ordens skyld nævne, at loven vil blive en del kortere og klarere ved en afskaffelse af BRL § 5,2.

Småhuskapitlet mangler.

Der mangler dog det nuværende kapitel om småhuse, som må være udeladt ved en fejl.

4. Det lejedes værdi.

Væsentlighedskrav/huslejbremse gælder ikke i uregulerede kommuner.

Som led i det såkaldte Blackstone-indgreb, blev der indført en såkaldt huslejbremse for 5,2-lejemål.

Konsekvensen blev, at 5,2-lejere ikke længere skal snydes med mindst 10 % for at kræve deres ret, men at de også kan kræve deres ret, hvis deres husleje eksempelvis er 8% for høj.

Desværre lægges der op til at lejere i uregulerede kommuner stadigvæk skal snydes med mindst 10%, da væsentlighedskriteriet er bibeholdt.

Ministeriet skrev i bemærkningerne til Blackstone-indgrebet, at:

*"Den omstændighed, at lejen for et sammenligningslejemål kan overstige det lejedes værdi med indtil ca. 10 pct. er med til at presse huslejen op for disse boliger [5,2-boliger -red]."*²

Lovændringen i Blackstone-indgrebet er udtryk for sund fornuft, som bør indføres i hele landet, for hvorfor skulle huslejen kunne presses op i nogle kommuner, men ikke i andre?

LLO opfordrer derfor til, at der ligeledes indføres huslejbremse som et generelt princip ved fastsættelse af lejen efter det lejedes værdi.

Skatte og afgiftsstigninger bør flyttes til sit eget kapitel.

Da udlejer både kan varsle huslejestigninger som følge af øgede skatter og afgifter i omkostningsbestemte lejemål og lejemål med markedsleje, bør denne bestemmelse flyttes til sit eget kapitel.

5. Markedsbestemt leje.

Vi noterer os, at der er foretaget en mindre ændring, således at også erhvervslejemål, der var tomme, kan omfattes af de nye regler.

Vi har ikke oplevet at spørgsmålet har givet anledning til problemer i praksis, og vi tvivler på hvor mange boliger, der vil blive omfattet af disse regelændringer. Dette vil være fornuftigt at få oplyst.

Terminologi.

LLO finder det ikke retvisende at bruge udtrykket "markedsbestemt leje", da lejen ikke kan sættes ned til markedsniveau, hvis den

² Se Forslag til Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne) afsnit 2.1.2 s. 7

overstiger dette niveau, som det eksempelvis er muligt i erhvervslejeloven.

LLO mener, at huslejen skal være reguleret og ikke markedsbestemt.

Vi er klar over at det nok ikke er realistisk at fjerne denne lejefastsættelsesform ved denne sammenskrivning, men det er underligt, at lejerne i erhvervslejeforhold har bedre muligheder for at få nedsat huslejen end beboelseslejerne i boligforhold.

Hvis man ønsker en markedsbestemt husleje, bør lejer også have mulighed for at få sat lejen ned til markedsniveau, hvis den er for høj.

LLO foreslår således, at lejerne gives mulighed for at få sat huslejen ned på samme måde som erhvervslejeloven giver erhvervslejerne mulighed for.

Krav om fremhævelse i kontrakten.

Efter LLO's opfattelse bør det fremgå i lejekontrakten, at lederen indgår en lejeaftale med markedsbestemt husleje, da dette selvsagt har stor betydning for lejerens muligheder for eksempelvis at få huslejen prøvet.

Efter forslaget, skal dette være fremhævet hvis boligen er tidligere erhverv, eller en nyoprettet tagbolig, men det skal ikke anføres i lejeaftalen, hvis boligen er nyopført.

For alle lejemaal med markedsleje gælder det, at der er i forvejen er et krav om, at det skal være aftalt imellem parterne, hvis reglerne finder anvendelse. Dog kan denne aftale være mundtlig i nyopførte ejendomme, men ikke i de øvrige.

For overskuelighedens skyld, bør der være krav om, at det anføres i kontrakten, hvis der skal betale markedsleje, uanset årsagen hertil.

6. Betaling af leje

Det er fint, at det kodificeres, at depositum og forudbetalt leje ligeledes skal sættes ned ved en lejenedsættelse, selvom dette er fast praksis i huslejenævnene.

LLO har ingen yderligere bemærkninger til bestemmelsen, og vi lægger vægt på at der ikke er tilsigtet en ændring af praksis.

7. Betaling for temperaturregulering, vand og el

Der er foretaget en række ændringer i kapitlet, som er undergået en af de største ændringer som følge af sammenskrivningen.

Vi noterer os dog, at der som udgangspunkt ikke er tilsigtet store ændringer i den nuværende retstilstand.

Vedr. flytning af LL § 46 b – til lov om boligforhold.

Bestemmelsen Kommunal sikring af forsyning med vand, varme foreslås flyttet til lov om boligforhold (kapitel 3).

Vi synes, det bør overvejes om den ikke skal blive i lejelovens regler, da lejers pligt til at give udlejer et påkrav fremgår heraf. I det mindste bør denne pligt tydeliggøres i lejeloven, uanset om den øvrige del flyttes.

Krav om begrundede indsigelser er for bebyrdende.

Ministeriet lægger op til en videreførelse af den nuværende retstilstand hvorefter lejers indsigelse imod forbrugsregnskabet skal være begrundet.

Efter LLO's opfattelse bør der ikke være en sådan begrundelseskrav for disse meget tekniske indsigelser.

Lejer har som forbruger slet ikke den samme mulighed for at identificere hvorfor regnskabet er forkert, som ejeren har.

Ofte har lejeren heller ikke den fornødne dokumentation, når regnskabet modtages fx ved en fordelingsfejl, hvor lejeren kun som udgangspunkt kender sin egen regning.

Vi ser desuden en tendens til at flere sager afvises med henvisning til lejernes manglende begrundede indsigelse.

Endvidere har de fleste huslejenævn ikke den tekniske kunnen, eller praktisk mulighed for at foretage de undersøgelser, som kan være nødvendige, for at få et retvisende billede i sager som ikke vedrører formalia-indsigelse. I stedet lægges udlejers eller dennes fuldmægtige forklaring ofte grund.

Man beder således udlejer om at undersøge sig selv, og har ikke mange andre muligheder.

Vi mener på den baggrund, at begrundelseskravet bør fjernes.

8. Betaling for fælles programforsyning

Ministeriet lægger op til en videreførelse af den nuværende retstilstand, med mindre ændringer. LLO har ingen bemærkninger.

9. Lejerens indflytning.

Alle bør have krav på en bolig i god og ordentlig stand.

Bemærkningerne anfører, at "god og ordentlig stand" indebærer at *"lejemålet skal overtages uden væggetøj, rotter, mus, skimmelsvamp mv."*³.

Ministeriet lægger op til at lejeren kan fraskrive sig denne ret, da bestemmelsen er fravigelig (også til skade for lejer).

Det er i direkte modsætning med skiftende regeringers ønske om en løbende forbedring af boligstandarden, at lejere ved deres underskrift skulle acceptere at bo under så dårlige forhold.

LLO foreslår derfor at lejeren altid får en ret til at lejemålet er i "god og ordentlig stand" ved indflytning, og at dette ikke kan fraviges.

Konkret bør dette gøres ved at fravigelighedsbestemmelsen også kommer til at omfatte forslagets § 9.1

10. Mangler ved boligen

Forsinkelse er altid væsentlig, når flyttebilen venter.

Der lægges op til en udvanding af lejers hæveadgang. Konkret indsættes ordet "væsentlig forsinkelse" i stedet for "forsinkelse". Herunder at lejer ikke skal kunne hæve lejeaftalen, selvom han ikke kan få adgang til boligen.

Følgende fremgår af bemærkningerne:

³ Forslagets s. 254.

I de tilfælde, hvor en tidligere lejer ikke er fraflyttet på overtagelsestidspunktet, er det en forudsætning for, at lejereren kan hæve lejeaftalen, at udlejereren ikke har taget skridt til at fjerne den tidligere lejer. Har udlejereren således uden unødigt ophold taget skridt til at fjerne den tidligere lejer, kan lejereren ikke hæve lejeaftalen. Har udlejereren indgivet begæring til fogedretten, vil lejereren være bundet af aftalen og afskåret fra at hæve lejeaftalen, selv om fogedforretningen først kan gennemføres et stykke tid derefter.⁴

Selvom den nye lejer ikke får sin ydelse, kan udlejer lade hende være bundet til kontrakten indtil den anden lejer sættes ud med fogedens hjælp. En sådan udsættelse tager normalt 1,5-3 måneder.

En sådan forsinkelse, er det ikke rimeligt, at en ny lejer skal tåle. Når lejereren ikke præsterer sin ydelse (betaler husleje), har udlejereren da også en langt hurtigere mulighed for at ophæve lejereren (jf. LL § 93, stk. 2). Ved denne vurdering tages der (stort set) ikke hensyn til hvorfor huslejen ikke er betalt. Det forekommer derfor ikke rimeligt at give udlejer en mere lempelig retsstilling.

LLO mener derfor, at forsinkelse som udgangspunkt må antages som væsentlig.

Det anføres i bemærkningerne, at lejer må leve med en uvæsentlig forsinkelse, men i definitionen heraf, henvises der til domstolene. Når lejerens flyttefolk står og venter på at komme ind i boligen, og udlejer giver besked på at indflytningen ikke alligevel kan ske i dag, bør dette antages at være væsentligt.

De færreste lejere har råd til at betale to huslejer, hvorfor timingen i flytninger, må siges at være meget vigtig.

Vi foreslår derfor, at ordlyden forsinkelse fra den nuværende lejelov bibeholdes, og at bemærkningerne rettes i overensstemmelse hermed.

11. Varpling af iværksættelse af arbejder

Oplysning om finansiering bør ikke fjernes

⁴ Forslagets s. 268f

Det fremgår af lovforslaget, at man vil fjerne kravet om at oplyse om arbejdernes finansiering i BRL §24, da et sådan krav alligevel ikke gælder i §23.

Det fremgår af forslaget, at finansieringen ikke findes relevant for vurdering af arbejdernes hensigtsmæssighed. Dette stiller vi spørgsmålstegn ved, al den stund at finansieringen har direkte virkning på lejeforhøjelsens størrelse (som stadig skal oplyses).

Finansieringsdelen læser vi som at udlejer skal oplyse løbetiden på det bagvedliggende lån som kan være 10, 20 eller 30 år. Når udlejer alligevel skal oplyse lejeforhøjelsens forventede størrelse, kan vi ikke se, hvorfor udlejer ikke også skal oplyse om finansiering.

Den fornødne hurtighed bør også gælde ved vedligeholdelsesprojekter.

Byggeprojekter kan føre til gener for lejerne. Uanset om det er forbedringsarbejder eller vedligeholdelse.

Lovforslaget nævner, at hvis udlejer ikke udfører forbedringsarbejder med den fornødne hurtighed, kan sagen indbringes for nævnet, men adgangsreglerne gælder alle arbejder, ikke kun forbedringer. Vi foreslår at man udvider §27, stk.6 sådan at huslejenævnet også får kompetence, hvis udlejer ikke udfører vedligeholdelsesprojekter med den fornødne hurtighed,

12. Vedligeholdelse

Nye definitioner.

Indledningsvist er det fornuftigt, at indsætte definitioner af hhv. indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Øgede krav til vedligeholdelsesplaner er nødvendige.

Reglerne om vedligeholdelsesplaner bør strammes op.

Det har i praksis været store forskelle på hvor meget udlejer har villet gøre ud af sine vedligeholdelsesplaner. Beslutningen om ikke at lave formkrav til vedligeholdelsesplanerne, bør genovervejes således, at der sikres en konsistent og tilfredsstillende vedligeholdelse af ejendommene.

Om nedslag i huslejen.

Ændringsforslaget om perioden hvor lejer kan kræve et nedslag i huslejen, er efter LLO's opfattelse udtryk for sund fornuft: Naturligvis skal der ikke betales fuld husleje, så længe vedligeholdelsesmanglerne ikke er udbedret.

Om nyistandsættelse.

Implementeringen af reglerne om nyistandsættelse, har givet anledning til en mængde kritik i den juridiske litteratur⁵ og en uens fortolkning blandt landets huslejenævn.

Det springende punkt har været om 2015 lovens krav om afskaffelse af begrebet nyistandsættelse har været implementeret effektivt nok ved den daværende lovændring.

Da reglerne om nyistandsættelse blev indført, blev det gjort ved at ændre i vedligeholdelsesreglerne i lejeloven. Dog har formuleringen af den nuværende LL § 98, stk. 1, 2. pkt givet anledning til tvivl:

§ 98, stk. 1:

*Det lejede skal være fraflyttet senest kl. 12,00 på fraflytningdagen. Lejeren skal aflevere det lejede i **samme stand som ved overleveringen** med undtagelse af den forringelse, som skyldes slid og ælde, **og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt**, samt mangler, som det påhviler udlejerens at udbedre. Det kan ikke pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.*

Ræsonnementet har været, at så længe lejerens har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse, kan udlejerens alligevel kræve det lejede tilbage i nyistandsat stand.

Dette er ikke nødvendigvis en fortolkning som er i overensstemmelse med lovens hensigt, men for at sikre at lovens intention bliver fulgt, bør loven efter vores opfattelse strammes op således, at den i højere grad harmonerer med hensigten, eksempelvis ved at fjerne sætningen " **og som ikke er omfattet af lejerens vedligeholdelsespligt**," fra LL § 98, stk. 1 2. pkt.

⁵ Se bl.a. Karnov 2019-note 757: "Har lejerens overtaget det lejede **nyistandsat**, må det lejedes afleveres i samme stand som **nyistandsat**."

13. Hensættelser til vedligeholdelse

LLO noterer sig boligministeriets oplysning om, at der er tale om en videreførelse af de nuværende regler. Boligministeriet bør overveje om det er fornuftigt at opsplitte de nuværende regler i boligreguleringsloven således at udlejers mulighed for at opkræve lejestigninger findes i lejeloven, men at udlejers pligt til at indbetale midlerne til Grundejernes Investeringsfond flyttes til en helt anden lov (lov om boligforhold).

14. Udlejerens forbedringer

LLO bemærker, at dette kapitel har gennemgået de største materielle ændringer.

Om det lejedes identitet.

I forslaget har man valgt at bruge erhvervslejelovens definition "væsentligt og varigt" i relation til identitetsændringer.

Det er positivt, at identitet nu er skrevet ind i loven, men ordlyden har givet anledning til en del tvivl på det erhvervslejeretlige område.

Vi må forudse konflikter i forhold til, hvad der udgør en "væsentlig" ændring af det lejede. Vi bemærker at bemærkninger lægger op til en kodificering af den nuværende retstilstand, og ikke en udvidelse, men at spørgsmålet i sidste ende beror på en konkret vurdering.

I LLO kan vi godt være bekymrede over udfaldet af disse vurderinger, og forudser at visse udlejere vil forsøge at udfordre retstilstanden i lyset af bestemmelsens nye ordlyd.

Vi vil derfor opfordre til at "væsentligt og varigt" fjernes fra paragraffens ordlyd.

Om forøgelse af "det lejedes værdi"

Vi bemærker at man har valgt at ændre ordlyden i bestemmelsen. Efter vores opfattelse er det forvirrende, at man taler om en forøgelse af "det lejedes værdi", da det lejedes værdi ligeledes er en lejefastsættelsesform jf. LL § 47.

Terminologien "øget brugsværdi" synes mere præcis, da den fokuserer på det bærende element i vurderingen af en forbedringsarbejder. Det endvidere den terminologi, der benyttes i bemærkningerne.

Om (u)fravigelighed.

Spørgsmålet om forbedringsreglerne er fravigelige eller ej, er en kilde til forvirring:

Lovforslaget lyder:

§ 14.11. De i kapitlet nævnte bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. Uanset stk. 1, kan §§ 14.1, stk. 2 og 14.5, stk. 1, 1. pkt. fraviges ved aftale. § 14.4,

stk. 4 kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.

Stk. 3. Uanset stk. 1, kan § 14.3 i ejendomme, som ikke er omfattet af § x(omkostningsbestemt leje), fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.

Bemærkningerne lyder:

Som ny bestemmelse forslås § 14.11 om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet.

Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og medfører således ikke ændringer i den gældende retstilstand.

Ministeriet antager, at § 14.11 er udtryk for gældende ret, og at det altid har været muligt at fravige bestemmelserne om forbedringsforhøjelser i uregulerede kommuner.

Dette er ikke vores opfattelse, og vi er ikke bekendt med at noget sådan er gjort gældende i praksis.

Både i Danmark og i udlandet, har der været stor fokus på de såkaldte "renovictions" (en engelsk sammentrækning af "renovation" og "eviction"), altså at man forbedrer folk ud af deres boliger, fordi boligen efter forbedringsarbejderne bliver så dyr, at lejereren ikke har råd til at blive boende.

Hvis lejereren for fremtiden kan fraskrive sig sine rettigheder til at få sin huslejestigning regnet ud efter loven (eksempelvis i lejekontrakten), vil

udlejerne kunne indføre bebyrdende vilkår i lejekontrakten herom. Det vil med andre ord være en ladeport.

Med lovændringen kan man ligeledes frygte at udlejer i en §5,2 eller §53-kontrakt kunne skrive, at alle arbejder betragtes som 100% forbedring og ikke behøver 3 måneders varsling.

LLO skal på den baggrund på det kraftigste opfordre til at hele kapitlet ikke kan fraviges til skade for lejer.

Brug for yderligere beskyttelse imod renovictions

LLO skal desuden opfordre til at beskyttelsen imod at blive forbedret ud af lejemålet udstrækkes til alle lejere i alle kommuner (også de uregulerede).

Som ministeriet er inde på, kan forbedringer som foretages efter lejelovens nuværende kapitel X, risikere at udlejer efter forbedringsarbejderne er udført, ikke laver en beregnet forhøjelse af den øgede brugsværdi, men i stedet blot sættes op med påstand om at den nuværende husleje er væsentligt lavere end det lejedes værdi jf. LL § 49.

På den måde kan udlejer reelt omgå forbedringsreglerne, og dette bør efter LLO's opfattelse ikke være muligt, da de berørte lejere har en legitim interesse i ikke at blive renoveret ud af deres hjem.

15. Aftalte forbedringer

Aftalte forbedringer er reelt kun til skade for lejer.

Hvis den aftalte forbedring viser sig at være ugyldig, så bortfalder den ikke. I stedet anfører ministeriet i bemærkningerne at:

"Hvis aftalen er ugyldig bevirker det ikke, at udlejeren mister sin ret til at kræve lejeforhøjelse for forbedringen, men at udlejeren alene kan kræve en lejeforhøjelse beregnet efter lejelovgivningens almindelige regler."

Lejeren kan således aldrig blive stillet bedre ved en aftalt forbedring end hans krav efter loven. Han kan kun opnå en værre retsstilling end lejelovens regler, hvis han indgår i en sådan aftale.

Udlejer kan til gengæld kun vinde på sådanne aftaler, da han i værste fald "bare" omfattes af lovens almindelige regler.

LLO opfordrer til, at der indføres reelle konsekvenser hvis de aftale forbedringer ikke opfylder gyldighedsbetingelserne.

16. Lejerens ret til at foretage installationer og forbedringer af det lejede

LLO skal bemærke, at vi finder de redaktionelle ændringer hensigtsmæssige, og vi er enige i at huslejenævnet bør få udvidet sin kompetence iht. kapitlet.

Vi noterer os endvidere, at en ny bekendtgørelse om lejers råderet er på vej.

Vi antager at denne ikke vil udgøre en forringelse af lejerens nuværende muligheder for at benytte sin råderet.

17. Lejerens brug af det lejede

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

18. God skik og orden i ejendommen.

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

19. Brugsrettens overgang til andre

LLO noterer, at der ikke er tiltænkt nogle materielle ændringer ved lovforslaget.

LLO noterer med tilfredshed, at det fastslås at retstilstanden for fortsættelse ikke er så restriktiv, som nogle juridiske forfattere antager.

Vi vil dog opfordre til at man skifter ordet "homofile" ud med et mere nutidigt udtryk.

Forslag om udvidelse af bytteretten.

Mange lejere opfatter stadigvæk bytteretten som illusorisk i de større byer, da deres nuværende lejemål vil blive 5,2-moderniseret, når de flytter.

Hvis de flytter, vil de som oftest heller ikke kunne undgå at flytte ind i et andet 5,2-lejemål, da byttepartenerens udlejer oftest også gerne vil bruge de lukrative 5,2-regler.

Oftest skal lejeren, der gerne vil bytte, betale en højere husleje, for at bo i en mindre bolig.

Dette låser reelt lejerne fast i deres boliger, for hvem vil gerne betale mere for mindre?

Eksempel: Hvis en ældre lejer i København vil flytte fra sin omkostningsbestemte tre-værelsesbolig på 80 m² til en to-værelses 60 m² (5,2-moderniseret) bolig, går han fra at betale 5.173 kr. om måneden til 7.280 kr./mdr.⁶

Lejerens husleje stiger således selvom hun flytter ind i noget mindre.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

20. Opsigelse

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Om lejers opsigelse af tidsbegrænsede lejeaftaler.

Vi kan fra praksis sige, at lejers mulighed for at opsig tidsbegrænsede lejeaftaler ofte giver anledninger til misforståelser: Lejeren tror nemlig ofte, at han har den sædvanlige tre måneders opsigelse, selvom lejemålet er tidsbegrænset.

⁶ Der tages udgangspunkt i gennemsnitshuslejen fra Ekspertudvalgets rapport, hvorefter den Københavnske omkostningsbestemte husleje udgjorde 776 kr./m² og 5,2-huslejen kostede 1456/m², jf. udvalgsrapporten s. 71, tabel 3.13.

En læser, som ikke kender lejeloven på forhånd, kæder normalt ikke tidsbegrænsningsreglerne og lejers opsigelse sammen.

Da de nuværende regler giver denne anledning til forvirring, opfordrer vi til, at reglerne ændres således at tidsbegrænsede aftaler som udgangspunkt kan opsiges med sædvanligt varsel, men at dette kan fraviges ved aftale.

Om uopsigelighed i lejeaftaler.

Det nævnes, at lejer kan indgå lejeaftaler med vilkår om uopsigelighed. Efter vores opfattelse, er sådanne vilkår en fravigelse i forhold til de deklatoriske regler.

Det er svært at se det rimeligheden i at indføje sådanne klausuler i lejeaftaler og derved "stavnsbinde" lejeren. Vi ser det ofte i sager, hvor der er skrevet et særligt langt opsigelsesvarsel ind i lejekontrakten.

Man kan således komme ud for at lejeren kan siges op med tre måneders varsel (hvis kravene hertil er opfyldt), men lejer kun kan komme ud med et halvt eller helt års varsel.

Efter LLO's opfattelse bør der ikke kunne aftales sådanne længere opsigelsesvarsler udenfor tidsbegrænsede aftaler.

Om lejers skriftlige indsigelse i lyset af en ny Højesteretsdom.

Højesteret har for nyligt afgjort at ikke blot udlejers opsigelse skal være i papirform, men at lejers indsigelse ligeledes skal være det (U.2020.2304H).

Lejer kan således ikke gøre indsigelse pr. e-mail.

Efter vores opfattelse, bør sådanne situationer undgås for fremtiden og der bør laves en lovændring i lyset af Højesterets dom. I den konkrete sag gjorde lejerens advokat indsigelse pr. e-mail til udlejeren, men da indsigelsen ikke må gives digitalt, talte indsigelsen som om den aldrig var kommet frem.

Efter vores opfattelse, er der ikke de samme hensyn at tage til indsigelser imod opsigelser, som ved udlejers opsigelser og påkrav, og derfor bør indsigelser imod opsigelser kunne foretages pr. e-mail.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

21. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

22. Lejerens fraflytning

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne.

Vi skal gentage vores opfordring fra vedligeholdelsesafsnittet, til at sikre at hensigten med reglerne om nyistandsættelse rent faktiske bliver fulgt i praksis.

Bemærkningerne til lovforslaget nævner:

”Det er ikke muligt at aftale, at lejeren ved fraflytning skal nyistandsætte lejemålet. Lejeren vil dog komme til at skulle nyistandsætte, såfremt denne overtager lejemålet nyistandsat, og det er påkrævet at vedligeholde lejemålet i sin helhed ved fraflytning.”⁷

Det er efter vores opfattelse ikke en tilstrækkelig beskrivelse af afskaffelsen af nyistandsættelse. Ofte er lejer og udlejer uenige om hvornår vedligeholdelsen er påkrævet.

Det bør slås fast, at en sædvanlig brug af det lejede ikke kan føre til krav om nyistandsættelse, særligt ikke efter en kort boperiode.

Manglende indkaldelse til syn er reelt ligegyldigt, hvis lejer møder op.

⁷ Lovforslagets s. 541

I LLO har vi set en tendens til at udlejers manglende skriftlige indkaldelse ikke anses som en gyldighedsbetingelse, hvis lejerer møder op til synet.

Se hertil TBB2020.19V, hvor en lejer ikke var indkaldt behørigt, men alligevel mødte op, hvorefter udlejer kunne fremsætte fraflytningskrav imod ham.

Det bør understreges i bemærkningerne, at manglende indkaldelse medfører ugyldighed.

Om fravigelighed:

Vi opfordrer til, at de nye paragraffer nævnes i fravigelighedskapitlet, således som det er sket i de øvrige kapitler.

23. Beboerrepræsentation

LLO noterer, at der er ønsket at foretage et par begrænsede materielle ændringer.

Det er efter vores opfattelse positivt, at der sker en rettelse til 6 beboelseslejligheder fra 13 beboelseslejligheder.

Klubværelser bør omfattes.

Efter bemærkningerne omfattes klubværelser ikke af reglerne om beboerrepræsentationer. Efter vores opfattelse, kan beboere på klubværelser have ligeså meget grund til at organisere sig som lejere af beboelseslejligheder.

Vi opfordrer derfor til at også klubværelseslejere får mulighed for at stifte en beboerrepræsentation.

Beboerrepræsentationen bør kunne være part i en retssag.

Efter LLO's opfattelse bør beboerrepræsentationen gives en partsevne efter loven.

Flere juridiske forfattere anfører, at beboerrepræsentationen ikke har partsevne som udgangspunkt medmindre dette er tillagt igennem lovgivningen. For beboerrepræsentationer gælder for indbringelse af huslejenævnsafgørelser jf. BRL § 43, stk. 3. Derfor har beboerrepræsentationen i det mindste partsevne der.

Dog kan udlejer ikke stævne beboerrepræsentationen, hvis udlejer ønsker at indbringe en nævnsafgørelse for boligretten, i stedet skal den enkelte lejer stævnes. Sådanne tiltag forekommer fordyrende og uhensigtsmæssige.

Vi skal på den baggrund foreslå at beboerrepræsentationerne gives partsevne, således at beboerrepræsentationen altid kan blive en del af en retssag.

24. Tilbudspligt

LLO noterer, at der alene er foretaget redaktionelle ændringer.

25. Regulering af beløb og beløbsgrænser

LLO noterer at der alene er tale om en redaktionel ændring, og at denne ændring forbedrer lovens læsevenlighed.

26 Ikrafttrædelse

Ingen bemærkninger.

Om forslag til ny lov om boligforhold.

LLO har ikke lavet en kronologisk gennemgang af den foreslåede lov om boligforhold.

Denne lovændring, er for os at se i højere grad en ren teknisk sammenskrivning, end lejelovens regler.

Vi har lagt vægt på ministeriets vurdering af at der i næsten alle tilfælde er tale om at der ikke er tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand

/Anders Svendsen