



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

8. juni 2021

Ref. j.nr. 2021-2430

Konsulent, cand. jur.
Ea Norre
eno@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om at styrke fremlejetageres retssikkerhed i fremlejeforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget, der skal skabe stærkere rammer for fremlejeforhold.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til lovforslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til forslagens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark ser positivt på forslagens hensigt med at stramme op på reglerne for fremleje, således at fremlejetageres retsstilling sikres. Vi har i den forbindelse tre overordnede bemærkninger til lovforslaget.

Gode hensigter, som ejendomsbranchen støtter

I EjendomDanmark ønsker vi ordnede forhold for alle lejere – dette gælder også fremlejetagere, der desværre til tider kan stå i en usikker retsstilling. Derfor ser vi positivt på hensigten med forslaget, og vi deltager meget gerne i en konstruktiv dialog om de ændringer, som forslaget lægger op til.

Uhensigtsmæssigt at lade udlejer hæfte for andres fejl

I forslaget lægger man op til, at udlejer kan risikere at hæfte for en lejers (fremlejegivers) uhensigtsmæssige eller endda ulovlige adfærd over for sin lejer (fremlejetager) – selvom der ikke eksisterer noget kontraktforhold mellem udlejeren og fremlejetageren. Udlejeren risikerer således at hæfte for andres adfærd, hvilket synes både uhensigtsmæssigt og i strid med grundlæggende retfærdighedsprincipper. Denne del af forslaget må vi derfor tage afstand fra.

Behov for præciseringer i visse dele af forslaget

Vi ser positivt på forslaget og flere af dets elementer, men der er i de konkrete formuleringer behov for en række opstramninger. Dette gælder ikke mindst i forhold til de ankemuligheder, der findes i det boligretlige system. Ydermere er forslagens straffebestemmelser voldsomt vidtgående. Man opererer med en straf ramme på op til fire år og bemærker, at 30 dage

ubetinget fængsel bør være udgangspunktet; til sammenligning straffes vanvidskørsel (efter den nye og skærpede bestemmelse) i en dom afsagt ved retten i Glostrup pr. 3. juni 2021 med 20 dages ubetinget fængsel. Strafbestemmelserne i forslaget bør derfor nok genovervejes.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har en række anbefalinger til forbedringer af forslagets konkrete dele.

Forudbetalt leje (§ 1, nr. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ændre lejelovens § 34, stk. 1, således at den forudbetalte leje ikke kan overstige den leje, som skal betales i perioden fra et lejemål opsiges af en lejer, indtil lejeforholdet ophører.

EjendomDanmark vurderer, at lovforslaget med denne formulering rammer alle typer af udlejning af enkeltværelser herunder også dem, hvor en udlejer lejer et værelse ud i egen beboelseslejlighed og ikke kun i fremlejeforhold. Dette vil være en begrænsning af samtlige værelsesudlejninger og ikke kun fremleje. Formuleringen går således videre end formålet med ændringen til-siger. Dette medfører, at lejeloven tilføres yderligere og unødigt kompleksitet. EjendomDanmark anbefaler derfor, at denne bestemmelse enten udgår eller som minimum og specificeres til alene at gælde fremlejeforhold.

Sanktion for utilbørlig disponering over depositum og forudbetalt leje (§ 1, nr. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 34 at indføre en strafferetlig sanktion for en fremlejegiver, som ikke inden for en bestemt tidsramme har foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje. Bemærkningerne til denne bestemmelse har ministeriet givet titlen "Sanktion for utilbørlig disponering over depositum i fremlejeforhold" (bemærkningernes afsnit 2.2).

EjendomDanmark vurderer, at ordet "utilbørlig" har været medtaget i titlen ved en fejl; der er nemlig tale om et juridisk begreb, som anvendes i vurderingen af forsæt eller uagtsomhed. Det fremgår i øvrigt heller ikke af bestemmelsens ordlyd og nævnes heller ikke yderligere i bemærkningen hertil. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at begrebet udgår eller som minimum inddrages og defineres konkret i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at indføre ovennævnte strafferetlige sanktion og i den forbindelse om gældende ret bemærkes det, at lejeren efter fraflytning har krav på at få tilbagebetalt depositum i det omfang, at det ikke bruges til at indfri lejerens forpligtelser ved fraflytning i henhold til lejelovens § 98 (bemærkningernes afsnit 2.2.1).

EjendomDanmark vurderer, at der her må være tale om en fejlslutning. Det er naturligvis korrekt, at depositum henstår til sikkerhed for lejers forpligtelser ved fraflytning, men det er i EjendomDanmarks optik ikke korrekt, at lejers forpligtelser alene vedrører en eventuel istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning. Det er alment gældende i praksis, at udlejer ligeledes kan modregne andre krav, som udspringer sig af lejeforholdet, i depositum. Her kan eksempelvis benævnes lejers manglende huslejebetaling og udlejers tilbageholdelse af et passende beløb til senere afregning af forbrugsregnskabet, hvilket anvendes i de hyppigt forekommende tilfælde, hvor lejer fraflytter midt i en regnskabsperiode. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at afsnittet om gældende ret tilpasses, så disse forhold afspejles heri.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med bestemmelsen sættes lighedstegn mellem definitionen af fremlejetagers tab og lejers (fremlejejers) manglende afregning af forudbetalt leje samt depositum inden 6 uger efter fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd er uheldig, da tab sædvanligvis er en erstatningsretlig betingelse, som skal dokumenteres af den part, som påstår at have lidt et tab. Formuleringen i bestemmelsen medfører derfor, at domstolene fratages deres frie bevisbedømmelse for, om der konkret er lidt et reelt tab for fremlejetager. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der bestemmelsen omformuleres, så det står klart, at der enten skal være lidt et tab efter de almindelige erstatningsretlige regler uden frist for tilbagebetaling eller blot fastholdes en frist for tilbagebetaling; begge dele (som de fremgår nu af bestemmelsen), kan ikke bestå sideordnede.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at fristen på de seks uger beregnes fra fremlejeforholdets "ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet".

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd ikke tager højde for eventuelle ankesager og derfor bør præciseres for at indeholde dette forhold. EjendomDanmark anbefaler derfor, at det til bestemmelsen tilføjes, at såfremt afgørelsen er anket, da vil huslejenævnsafgørelsen ikke kunne føre til sanktion, før sagen er endeligt afgjort. I disse tilfælde bør fristen på de seks uger først beregnes fra tidspunktet for endelig dom.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det kan medføre strafferetlige sanktioner at overskride fristen på de seks uger.

EjendomDanmark vurderer, at forslaget ikke tager højde for eventuel igangværende dialog, verserende istandsættelser eller lignende forhold, der kan

forsinke en sags afgørelse eller suspendere fristen på de seks uger. Resultatet er, at fremlejegiver "tvinges" til at indbringe en sag for huslejenævnet for at undgå en potentiel, strafferetlig sanktion, hvilket uvægerligt vil føre til flere sager hos huslejenævnene. Dette synes ikke at have være hensigten med forslaget. EjendomDanmark skal på den baggrund anbefale, at lovforslaget tilpasses, så der tages højde for, at fristen på seks uger under ordinære forhold kan afviges eller forlænges.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med bestemmelsen indføres en strafferamme på op til fire måneders fængsel.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen er meget vidtgående, da der kan pålægges fængselsstraf ved udvist uagtsomhed. I straffelovens § 19 er det bestemt, at der kan straffes for uagtsomhed uden for straffelovens områder, og her er oplægget i lovudkastet, at der kan pålægges straf som følge af fremlejegivers manglende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje inden for den angivne frist. Bestemmelsen er meget vidtgående, da der ikke i lovudkastet sondres mellem, om manglende tilbagebetaling skyldes fremlejegivers manglende evne eller vilje til at tilbagebetale eventuelt overskydende depositum og forudbetalt leje. I de særlige bemærkninger til bestemmelsen angiver ministeriet endda, at det er hensigten, at straffen ikke fastsættes til mindre en 30 dages ubetinget fængsel. Ved indførsel af bestemmelsen vil en fremlejegiver dermed risikere 30 dages ubetinget fængsel for manglende evne til at kunne tilbagebetale. Dette synes voldsomt ude af proportioner, og det er yderligere EjendomDanmarks vurdering, at dette kan være i strid med den Europæiske Menneskerettighedskonventions 4. tilfølgelsesprotokol, art. 1, hvor det fremgår, at "Ingen må berøves sin frihed alene på grund af manglende evne til at opfylde en kontraktmæssig forpligtelse."

Hvis fremlejegivers manglende tilbagebetaling derimod skyldes manglende vilje, da reguleres dette af de almindelige muligheder for inddrivelse fagedretten. Bedrageribestemmelsen i straffelovens § 279 giver desuden allerede nu hjemmel for straf i de tilfælde, hvor en person bevidst handler for at skaffe sig uberettiget vinding. Det er vores vurdering, at denne også vil kunne anvendes i de tilfælde, hvor en fremlejegiver indgår en lejeaftale med det bevidste formål ikke at have til hensigt at tilbagebetale fremlejetagers berettigede depositum og forudbetalte leje. EjendomDanmark anerkender hensynet til at ville pålægge en fremlejegiver straf for manglende tilbagebetaling af eventuelt overskydende forudbetalt leje og depositum, men på baggrund af ovenstående anbefaler vi, at bestemmelsen som minimum justeres betydeligt eller alternativt helt udelades og erstattes med en henvisning til bedrageribestemmelsen i straffelovens § 279.

Udlejers opsigelsesadgang over for lejer ved lejers manglende efterlevelse af husleje-nævnsafgørelser (§ 1, nr. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 83 at indføre en mulighed for, at udlejer kan opsig en lejer, når udlejer to eller flere gange har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

EjendomDanmark vurderer, at man også i denne bestemmelse har overset at tage hensyn til ankemuligheder. I lighed med vore bemærkningerne til forslaget § 1, nr. 1 skal vi derfor anbefale, at det præciseres, at der er tale om endelig huslejenævnsafgørelse eller endelig dom i tilfælde af, at huslejenævnsafgørelsen er anket.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det i denne sammenhæng er væsentligt, at udlejer får besked om ovennævnte typer af afgørelser. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det også i lovforslagets § 2, nr. 1 præciseres, at domstolene, i tilfælde af en huslejenævnsafgørelse er anket, har en orienteringspligt til udlejer, jf. lovudkastets nye § 42, stk. 7, om lejers manglende efterlevelse, førend udlejer kan anvende opsigelsesadgangen i nærværende bestemmelse.

Udlejers pligt til at opsig lejer ved lejers manglende efterlevelse af huslejenævns-afgørelser og mulighed for at rette krav direkte mod udlejer (§ 1, nr. 4)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i lejelovens § 83 pålægge udlejer en pligt til at opsig en lejer, når udlejer tre eller flere gange har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser. I modsat fald kan fremlejetager gøre sine krav, der er opstået, efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejer, direkte gældende mod udlejer.

EjendomDanmark vurderer, at det er uhensigtsmæssigt, at bestemmelsen giver fremlejetager mulighed for at rette sit krav direkte mod udlejer, selvom fremlejetager ikke er i et kontraktforhold med udlejer.

For det første er det meget vidtgående, at udlejer pålægges en sanktion i form af solidarisk hæftelse for krav opstået i et kontraktforhold, som udlejer ikke selv er kontraktpart i. Udlejer påtvinges at agere sanktionspålægger mod en lejer, som ikke har misligholdt lejeforholdet over for udlejer. Men for at undgå selv at blive mødt af direkte krav af fremlejetager, da er udlejer nødsaget til at opsig lejer (og dermed også fremlejetager). Det ikke rimeligt henset til, at udlejer både skal agere sanktionspålægger, at udlejer kan mødes med direkte krav, hvis dette ikke imødekommes, og udlejer samtidig ikke kompenseres tilsvarende for en forpligtelse andetsteds i lejelovgivningen.

For det andet er det usikkert at lade en meddelelse om manglende efterlevelse få påbudsvirkning for udlejer. Dermed bliver fremkomsttidspunktet af denne meddelelse nemlig afgørende for beregningen af, hvilke krav fremlejetager kan gøre gældende direkte mod udlejer. Dette giver ikke udlejer nogen reaktionsmulighed for at undgå krav i perioden fra meddelelsens fremkomsttidspunkt til en opsigelse kommet frem til lejer. Det er ikke rimeligt, at udlejer bærer risikoen for en mellemliggende periode, som udlejer ikke kan undgå. Udlejer bliver først bekendt med tredje manglende efterlevelse ved modtagelse af meddelelsen, mens udlejer kan risikere at hæfte for samtlige krav opstået efter meddelelsens fremkomst.

For det tredje vil udlejer være nødsaget til at indlede en boligretssag for at undgå at blive mødt af fremlejetagers direkte krav. Det vil derfor føre til flere – og unødvendige – retssager, og det er desuden en meget vidtgående konsekvens at pålægge udlejer at indlede en boligretssag for forhold, som ikke udspringer af udlejers kontraktforhold, samt at afholde sagsomkostningerne hertil.

For det fjerde lægger udkastet til bestemmelsen ikke op til, at lejers manglende efterlevelse er begrænset til afgørelser vedrørende det samme fremlejeforhold. Bestemmelsen kan derfor have en negative konsekvens for den aktuelle fremlejetager, som bebor lejemålet på tidspunktet, hvor udlejer orienteres om lejers (fremlejegivers) manglende efterlevelse af tredje huslejenævnsafgørelse vedrørende et tidligere fremlejeforhold, hvor udlejer derefter opsiges lejeforholdet med lejer. I disse tilfælde bliver konsekvensen, at den aktuelle fremlejetagers råderet over lejemålet ligeledes bortfalder, da en fremlejetager ikke opnår bedre ret til lejemålet end lejer (fremlejegiver). Dette har næppe været hensigten med lovudkastet.

Samlet set skal EjendomDanmark derfor på det kraftigste anbefale, at denne del af lovforslaget udgår, og at det i stedet for udlejer pålægges den relevante kommune, hvori lejemålet er beliggende, at agere sanktionspålægger over for lejer (fremlejegiver). En ordning for denne beføjelse forefindes allerede i Boligreguleringslovens § 49 i tilfælde ved ubeboede lejemål, som derved tilsvarende kan finde anvendelse ved fremleje. Hvis Indenrigs- og Boligministeriet vil fastholde denne ordning, må det som minimum indføres i lovens bemærkninger, at hvis en udlejer må betale efter en medhæften, må regreskravet blive pligtig pengeydelse i hovedforholdet, således at manglende betaling heraf kan føre til ophævelse.

EjendomDanmark skal også anbefale, at det indføres, at lejer (fremlejegiver) ved gentagne manglende efterlevelse af afgørelser mister sin fremlejeret. Her vil der være tale om, at sanktionen for handlingen rammer den rette

part – nemlig fremlejegiver, og hverken udlejer eller fremlejetager, som tilfældet er i det fremsendte lovudkast. Hertil kan man yderligere overveje, om udlejer skal gives ret til at ophæve lejemål i de tilfælde, hvor en fremlejegiver fortsat foretager fremleje på trods af forbud herom. Denne tilgang synes bedre end det foreslåede at sikre proportionalitet mellem sanktion og foreteelse; en fremlejegiver, som opsiges, vil i mange tilfælde miste sin egen bolig også. Det synes unødvendigt hårdt i forhold til blot at frakendes sin fremlejeret. Her kan det i samme ombæring overvejes, om denne sanktion bør indtræde allerede ved fremlejegivers første manglende efterlevelse.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Ea Norre
Juridisk konsulent

Michael Møller-Larsen

Fra: Jørgen Dyrholm Jensen <jj@danskelejere.dk>
Sendt: 2. juni 2021 14:29
Til: Indenrigs- og Boligministeriet
Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene
Vedhæftede filer: 200918 Bilag høringsvar - fremleje og værelsesleje.pdf; N200531 Om fremleje i forhold til alment byggeri.pdf; UDKAST til LF om styrkelse af fremlejetagernes retssikkerhed.docx

Til indenrigs-og Boligministeriet

I udsendte et høringsbrev omkring forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene – i forhold til fremlejeregler den 4. maj 2021

Vi savner i den forbindelse, at der tages hånd om, at tilsvarende problemer ses i den almene sektor.

Vi skrev oprindeligt omkring fremlejeforhold den 18. september 2020. Dette bidrage vedlægges.

Dertil vedlægges et særskilt bilag fra nu den 31. maj 2021, hvor der peget på behovet for også at se på Lov om Leje af almene boliger.

Er man ikke klar til at lave en sådan lovændring kunne man alternativt opfordre BL og lejerorganisationerne til at drøfte forslag til, hvordan man sikre dels fremlejeretten og dels imod misbrug af denne i den almene lejelov.

Med venlig hilsen

Jørgen Dyrholm Jensen
Driftsleder
DANSKE LEJERE

Korttidsudleje, værelsesleje – og fremleje af værelser specielt

1. Fremleje overfor korttidsudleje

Der ses forsøg på at begrænse lejerens ret til fremleje – og det ses tit i sammenhæng med at der peges på korttidsleje via eksempelvis Airbnb.

Vi er helt, med på, at der er problemer ved korttidsudleje. Et problem er, at det kan misbruges til reelt at trække boliger ud af markedet, der derved ikke er til rådighed for boligsøgende. Et andet er, at den der er lejer af lejemålet også har et ansvar, hvis en korttidslejer gør skade på lejemålet.

Men i princippet fastslår lejeloven, at en lejer har ret til at fremleje op til halvdelen af lejemålet, hvis det overholder betingelsen om antallet af beboere, der følger fremlejeretten.

Det vi ser eksempler på er, at lejeaftaler kommer til at udtrykke et forbud mod fremleje, som ikke er lovligt.

Vi ser gerne, at der skabes en klarhed over, hvornår korttidsudleje ses som fremleje – og en del af en deleøkonomi, der kan ses som positiv, - men omvendt også, at korttidsudleje begrænses, så det ikke spekulativt kan udnyttes.

2. Sikkerhed for lejers tilgodehavender ved fraflytning

I den situation, hvor en lejer har lejet et værelse i udlejers egen bolig – uanset om denne bolig er en ejerbolig – eller en lejebolig – er opsigelsesvarslet på begge sider en måned, hvis der ikke er aftalt andet.

Og udlejer indrømmes netop en ubetinget og kort opsigelsesfrist overfor lejere.

Trods det ses det som sædvanligt i de større byer, at lejerne i et sådant lejeforhold kan afkræves et depositum og en forudbetalt leje, der i alt udgør 6 måneders leje.

Der burde være en sammenhæng, - og den kunne være, at hvis opsigelsesperioden kun er aftalt til de sædvanlige en måned i disse lejeforhold – ja så kunne depositum og forudbetalt leje kun udgøre i alt to måneders leje.

Vi ser ulykkelige tilfælde, særligt ved fremlejeforhold, hvor en værelseslejer ender med aldrig at kunne få sit tilgodehavende efter en fraflytning – af den grund, at fremlejegiver ikke har noget af værdi som man kan rejse et krav i.

Der hvor det er bygningsejeren er det lettere, da der i så fald er en sikkerhed i mursten.

Men i begge sammenhæng, så er der ingen mening i, at man skal lægge for 3 måneder – eksempelvis i forudbetalt leje – når man kan opsiges eller blive opsagt med et varsel på en måned.

Ejendomsbranchen i almindelighed – også på udlejersiden – burde være enige i en sådan ændring. Og den vil f.eks. være en god gevinst for mange studerende, der ender i den type lejemål, når de flytter til storbyen.

3. En hjælp til parterne

Vi ser tit, at udlejere af værelser i egen bolig udformer en lejeaftale, hvor de definerer acotobetalinger til forbrug, hvorefter de savner kundskab til, hvordan der kan regnskabsaflægges for dette.

Det vil i mange sammenhænge ofte være lettere at lade lejen omfatte et forbrug, da der sjældent er mulighed for særskilt aflæsning af, hvad der faktisk forbruges.

Situationen er sikkert den, at der ligger et skattemæssigt incitament i, at en del af ydelsen ikke er leje – men det er ofte konfliktfyldte situationer, der kommer ud af det.

Kan der udtænkes mulighed for, at der er et incitament for at denne kategori af lejeforhold betaler en bruttoleje – fremfor nettoleje plus forbrug – kunne det mindske konflikter.

Notat: Driftsleder Jørgen D. Jensen

Dato: 31. maj 2021

Vedrørende: Bemærkninger til udkast til forslag om Lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene – omkring fremleje

Der lægges op til en beskyttelse af fremlejetagere, hvilket vi ser som et meget positivt initiativ. Lovforslaget lægger op til, at man fremover vil kunne give private udlejere mulighed for at opsig en lejer, som i gentagne tilfælde ikke får afregnet depositum og forudbetalt husleje med fremlejetagere.

En tilsvarende opsigelsesmulighed bør gives til boligforeningerne i Lov om leje af almene boliger.

Lovforslaget savner en sanktionsmulighed til de almene boligforeninger. Inden for det sidste år er vi bekendt med flere meget uheldige sager særligt fra Aarhus og hovedstadsområdet, hvor der er sket fremleje af værelser ved et fremlejeforhold i en almen bolig.

Aktuelt har vi fx en igangværende sag fra Aarhus, hvor der i en almen bolig er sket fremleje i en kortere periode. Fremlejetageren er blevet truet til at fraflytte igen efter få måneder. Gennem Huslejenævnet har vi fået to afgørelser som henholdsvis nedsætter huslejen og pålægger fremlejegiveren at refundere depositum og forudbetalt husleje. Det er endnu ikke sket afregning af de ca. 42.000,00 kr., som fremlejetager har til gode.

Efter fremlejetagerens fraflytning har vi set, at fremlejegiveren 2 gange indenfor en periode på 6 måneder har lavet annoncer om ny fremleje. Her bliver vores bekymring, om der allerede er to andre personer, der har oplevet samme forløb.

Vi har løbende været i kontakt med Boligforeningen, og de er også bekendt med, at der er udfordringer med fremleje i denne lejebolig. På nuværende tidspunkt giver lovgivningen dog ikke Boligforeningen mulighed for at opsig lejer, selv om de er fuldt ud bekendt med hele forløbet – Han kan derfor fortsætte med at snyde sine fremlejetagere for store beløb i form af manglende afregning af depositum og forudbetalt husleje.

Når der sker fremleje af fx et værelse i en almen bolig, vil selve fremlejeforholdet være reguleret efter lejeloven, mens hovedlejeaftalen mellem fremlejegiver og boligforeningen reguleres efter reglerne for almene boliger.

Når fremlejeforholdet altid reguleres efter lejeloven, så vil det være nærliggende af både private ejere og boligforeninger har samme opsigelsesmuligheder, hvis det kommer dem til kendskab, at en bolig misbruges på en sådan måde, at der gentagne gange ikke afregnes med en fraflyttet fremlejetager.

Med venlig hilsen

Jeanette H. Nielsen
Cand. jur.



Indenrigs- og Boligministeriet
Att. Jacob Lichtenstein
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt pr. e-mail til im@im.dk, cc. jal@im.dk

København, den 7. juni 2021

Sagsnr. 2021 – 2430: Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag i høring, som har til formål at styrke fremlejetageres retssikkerhed i fremlejeforhold.

Den tredje del af udkastet til lovforslag indfører en opsigelsesadgang for udlejere over for lejere, som gentagne gange misligholder deres forpligtelser over for en fremlejetager, samt en pligt for udlejere til at opsiges lejere, som tre eller flere gange har misligholdt deres forpligtelser i fremlejeforhold. Lagttager udlejeren ikke den pligt, kan udlejer risikere selv at komme til at hæfte direkte for fremlejetagerens krav.

ABF ønsker at sikre sig, at en sådan forpligtelse og et sådant ansvar ikke kan komme til at gælde for en andelsboligforening, hvor en andelshaver udlejer sin bolig. Andelshaver er hverken ejer eller lejer, men har en brugsret til boligen som led i sit ejerskab af andelen. Når andelshaver udlejer sin bolig, er der altså tale om en afledt rettighed for fremlejetager, på samme måde som for en fremlejetager i lejelovgivningen. Fremlejetageren har ikke et direkte aftaleforhold med ejeren af ejendommen, som er andelsboligforeningen.

Det er ABF's vurdering, at en andelsboligforening ikke vil have samme mulighed for at ekskludere en andelshaver og opsiges brugsretten til boligen, som en udlejer har til at opsiges sin lejer. Der er i § 20, stk. 1, litra E i ABF's standardvedtægter mulighed for at ekskludere i det tilfælde, hvor andelshaveren gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet; dvs. efter reglerne i lejelovens § 93. Der ses ikke forslag til tilføjelser til § 93 i udkastet til lovforslaget.

Selv med eksklusionsmulighed, vil det være urimeligt byrdefuldt for en andelsboligforening at skulle gennemføre, fordi en andelshaver har forbrudt sig mod reglerne i lejelovgivningen over for tredjemand. En eksklusion vil endvidere medføre, at fremlejetageren også skal fraflytte boligen, idet boligen ved en eksklusion skal sælges til en person, der kan optages som andelshaver i henhold til vedtægternes regler herom.

Samlet set er det altså ABF's holdning, at det foreslåede ansvar for en udlejer ikke skal kunne gøres gældende over for en andelsboligforening, hvor en andelshaver misligholder sine forpligtelser over for fremlejetager.

**Andelsboligforeningernes
Fællesrepræsentation**

Vester Farimagsgade 1, 8. sal
1606 København V

Tlf. 33 86 28 30

abf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

ABF er interesseorganisationen for de private andelsboligforeninger. ABF varetager foreningernes interesser over for politikere og myndigheder. ABF tilbyder desuden juridisk og økonomisk rådgivning, kurser, arrangementer og medlemsbladet ABFnyt. ABF har mere end 5.200 medlemsforeninger og repræsenterer over 100.000 andelshavere.



 Med venlig hilsen

Jan Hansen
Direktør

København, den 8. juni 2021

Høringssvar - Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

BL – Danmarks Almene Boliger har den 6. maj 2021 modtaget høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene af Indenrigs- og Boligministeriet.

Lovforslaget indeholder ikke ændringer i den almene lejelov og ses ikke at have betydning for de almene boligorganisationer som udlejere. BL har derfor ingen bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør

Høringssvar til foreslåede ændringer til lejeloven – ministeriets j.nr. 2021-2430

Vi skal hermed fremkomme med bemærkninger til udkastet til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Generelt

I Sigge Winther Nielsens nye bog, *Entreprenørstaten*, beskrives pseudopolitik, hvor lovgivningsprocessen går for stærkt, og hvor eksperterne og praktikerne ikke inddrages i tilstrækkeligt omfang. Resultatet er lovgivning, der fungerer på avisforsider, men som ikke fungerer i praksis.

Med lovudkastet vil ministeriet pålægge udlejere yderligere administrative byrder, højere lejeromsætning og udsigt til flere tvister, selvom der ikke er dokumentation for, at der er tale om en generel udfordring i fremlejeforhold, og selvom ministeriets forslag i praksis ikke vil forhindre lejere i uretmæssigt at tilbageholde fremlejetageres overskydende depositum og/eller forudbetalt leje.

Lovudkastet bør derfor sættes i bero, indtil en nedsat ekspertgruppe har undersøgt udfordringerens omfang og kommet med anbefalinger til eventuelle ændringer af lejeloven.

Ad § 1

Den foreslåede § 34, stk. 7 om bøde eller fængsel til lejere i visse tilfælde får ikke praktisk betydning, idet myndighederne ikke har ressourcer til at forfølge sager om fremlejeforhold.

I bemærkningerne til den foreslåede § 83, stk. 1, litra e om udlejers opsigelsesret bør præciseres, at der ikke gælder en bagatelgrænse eller væsentlighedsbedømmelse, så udlejere i ethvert tilfælde, hvor udlejeren har modtaget to eller flere meddelelser om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser, kan opsigte lejeren.

I bemærkningerne bør endvidere præciseres, at udlejeren opnår ret til at opsig lejemålet, når der foreligger to eller flere *endelige og bindende* afgørelser vedrørende lejerens fremlejeforhold.

I bemærkningerne bør ydermere præciseres, at bestemmelsen kun finder anvendelse, hvis meddelelserne vedrører samme lejer *i det samme lejemål*. Alternativt bør det præciseres, at udlejer må opbevare meddelelserne eller oplysninger herom permanent for derved at undgå at udleje et andet lejemål til lejeren.

I bemærkningerne bør endelig præciseres, at udlejers afholdte udgifter i forbindelse med opsigelsen, f.eks. til ejendomsmægler for genudlejning eller udgifter til udsættelse af lejeren, er pengepligtige ydelser i lejeforholdet, uanset om lejeren fraflytter frivilligt, og uden at det er nødvendigt med dom.

Den foreslåede § 83, stk. 3 om udlejers hæftelse for lejers adfærd i fremlejeforhold er på mange måder problematisk.

Først og fremmest er bestemmelsen i strid med dansk rets almindelige principper, hvor man som udgangspunkt ikke hæfter for tredjemands adfærd.

For det andet forhindrer bestemmelsen ikke lejere i uretmæssigt at tilbageholde fremlejetageres overskydende depositum og/eller forudbetalt leje. En lejer kan blot etablere et nyt lejeforhold og derefter nye fremlejeforhold, hvor lejerens uretmæssigt undlader at tilbagebetale beløb til fremlejetagere.

Med lovudkastet vil ministeriet heller ikke ændre lejelovens § 87, stk. 2 om lejers indsigelsesret. Det betyder, hvis en lejer uden saglig grund gør indsigelse mod udlejers berettigede opsigelse efter den foreslåede § 83, stk. 1, litra e, skal udlejeren anlægge en sag ved boligretten, og alt imens udlejer bruger tid, energi og omkostninger på retssagen, kan lejerens fortsætte med at etablere fremlejeforhold, tilbageholde deposita og undlade at efterleve huslejenævnsafgørelser.

For det tredje er bestemmelsen uklar på en række punkter, hvilket er nærmere beskrevet nedenfor.

I bemærkningerne til den foreslåede § 83, stk. 3 bør præciseres, at udlejers hæftelse kun indtræder, når der foreligger tre eller flere endelige og bindende afgørelser.

I bemærkningerne bør desuden præciseres, at udlejeren kun hæfter for fremlejetageres krav, som er prøvet ved huslejenævnet eller domstolene, og at fremlejetagere – også efter tredje meddelelse er kommet frem til udlejeren – skal indbringe lejerens for huslejenævnet eller domstolene.

I bemærkningerne bør også præciseres, at udlejer tillades rimelig tid fra modtagelsen af huslejenævnets tredje meddelelse om en lejer til at opsiges den pågældende lejer. Det kan ikke være hensigten, at udlejer f.eks. modtager tredje meddelelse den 1. juli og hæfter for fjerde meddelelse modtaget den 2. juli.

I bemærkningerne bør endvidere præciseres, at udlejer ikke hæfter for lejerens, så snart opsigelsen er kommet frem til lejerens, uanset om lejerens måtte gøre indsigelse mod opsigelsen, og uanset om der eventuelt måtte være mangler ved opsigelsen.

I bemærkningerne bør desuden præciseres, at udlejers hæftelse for lejer er pengepligtige ydelser i lejeforholdet.

I bemærkningerne bør også ske sproglige præciseringer flere steder, hvor der anføres, at udlejere har "pligt" til at opsig lejere i visse tilfælde, selvom det er en ret, og hvor der anføres, at fremlejetagere kan rette krav "direkte" mod udlejere, hvilket indikerer direkte krav.

I bemærkningerne bør endelig tilføjes, at udlejerer ikke er ansvarlig over for en opsagt lejer, selvom huslejenævnsafgørelserne om lejerens fremleje forhold efter opsigelsen tilsidesættes, og at lejeren i den situation ikke har krav på at blive boende eller flytte tilbage i lejemålet, hvis lejeren er fraflyttet. Synspunktet har støtte i praksis, hvorefter det er på opsigelsestidspunktet, at misligholdelsen bedømmes.

Ad § 2

I den foreslåede § 42, stk. 7 bør præciseres, at huslejenævnet skal give udlejerer *skriftlig* meddelelse, så der ikke opstår bevismæssige udfordringer.

I bemærkningerne til den foreslåede § 42, stk. 7 bør præciseres, at huslejenævnets i sine meddelelser til udlejere skal vejlede om opsigelsesretten og konsekvenserne ved ikke at opsig en lejer, der ikke har efterlevet nævnets afgørelser vedrørende fremleje forhold. Dette vil være en hjælp for mindre udlejere.

I bemærkningerne bør endvidere præciseres, at huslejenævnet kun skal sende meddelelser om endelige og bindende afgørelser til udlejerer.

I bemærkningerne bør desuden rettes, at der flere steder anføres "udlejerer", hvor der menes "lejerer" eller "fremlejetageren".

I bemærkningerne bør endelig tilføjes, at huslejenævnet i sine meddelelser til udlejerer skal oplyse, hvor mange gange lejerer ikke har efterlevet afgørelser vedrørende det pågældende lejemål, som afgørelsen vedrører. Dette vil være en hjælp for udlejere, der har overtaget ejendomme, hvori en eller flere lejere før overtagelsen ikke har efterlevet nævnets afgørelser vedrørende fremleje forhold.

Ad § 3

Det bør præciseres, om ikrafttrædelsestidspunktet er den 1. juli 2022 som angivet i bestemmelsen, eller om ikrafttrædelsestidspunktet er den 1. januar 2022 som angivet i bemærkningerne til bestemmelsen.

--ooOoo--

Ali Simiab
Juridisk chef

Fra: dl=dklf.dk@mg.dklf.dk på vegne af Danmarks Lejerforeninger <dl@dklf.dk>
Sendt: 7. juni 2021 08:56
Til: Indenrigs- og Boligministeriet
Cc: Jacob Lichtenstein
Emne: Høringssvar fra DL vedr. Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Med reference til høringsmail af 6.5.2021, følger hermed DL's høringssvar:

Fra Danmarks Lejerforeninger kan vi overordnet meddele vores støtte til udkastet, men vi har følgende forslag til justeringer.

Generel bemærkning:

Brug ordene "fremlejegiver" og "fremlejetager" konsekvent. Den i nuværende lovudkast anvendte ordvalg "udlejer" og "lejer" giver flere gange anledning til tvivl, og dermed mulighed for misforståelser.

Bemærkninger til enkelt-bestemmelser i forsalgets §1:

Nr. 1:

Hensigten med bestemmelsen støttes.

LL § 34 kan imidlertid med fordel opdeles i to parallelle bestemmelser der vedrører henholdsvis:

- Forholdet mellem udlejer og lejer
- Forholdet mellem fremlejegiver og fremlejetager

Nr. 2:

Hensigten med bestemmelsen støttes.

Bestemmelsen bør imidlertid gælde både i forholdet lejer/udlejer og fremlejegiver/fremlejetager. Forslaget får alene gennemslag i den virkelige verden, hvis politi og anklagemyndighed samtidig pålægges at rejse sager herom.

Nr. 3

Hensigten med bestemmelsen støttes.

Bestemmelsen gælder efter sin ordlyd både tilfælde,

- hvor fremlejegiverens misligholdelse består i manglende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje, og tilfælde
- hvor fremlejegiverens misligholdelse består i misligholdelse under fremlejeforholdes beståen, f.eks. manglende vedligeholdelse.

Sidstnævnte tilfælde bør imidlertid ikke kunne medføre opsigelse af lejer (fremlejegiver), da fremlejetager derved også tvinges til at flytte, hvilket ikke stemmer overens med den overordnede hensigt.

(Alternativt kan bestemmelsen suppleres med, at fremlagetager i sådan situation får ret til at overtage lejemålet efter den opsagte fremlejegiver).

Nr. 4

Hensigten med forslaget støttes.

Ordene "tre eller flere gange" bør slettes. Der ses ikke noget sagligt formål med, at huslejenævnet skal gentage sin meddelelse tre eller flere gange. Én gentagelse bør være rigeligt.

Vi står naturligvis til rådighed såfremt det af os fremsendte skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i

øvrigt giver anledning til spørgsmål.

Venlig hilsen

Henrik Stougaard

Landssekretær, Danmarks Lejerforeninger

Den 06.05.2021 kl. 13.31 skrev Jacob Lichtenstein:

Hermed sendes forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af fremlejetagernes retssikkerhed) i offentlig høring.

Se vedhæftede høringsbrev for nærmere information herom.

Med venlig hilsen

Jacob Lichtenstein

Fuldmægtig

Kontoret for Bygge- og Boliglovgivning

Mobil: 23 47 10 25

Mail: jal@im.dk



Indenrigs- og Boligministeriet

Telefon: 33 92 93 00

www.im.dk

Sådan behandler vi personoplysninger.

Indenrigs og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
im@im.dk

København, den 7. juni 2021
J.nr. H.23-21-009

Til Indenrigs- og Boligministeriet,

Dansk Ejendomsmæglerforening takker for høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Det er naturligvis problematisk, at der i nogle fremlejemål kan opstå en situation, hvor fremlejetageren bliver stillet i en uheldig position. Vi mener dog ikke, at en del af reguleringen er hensigtsmæssig ud fra nedenstående betragtninger.

Ad § 1, nr. 4)

Der lægges op til, at udlejer som har en lejer, der udlejer i fremlejeforhold kan pålægges krav fra fremlejetageren. Der er i lovforslaget lagt op til, at det i sidste ende vil være muligt for fremlejetageren at tage sikkerhed i ejendommen for kravet. Dette finder vi problematisk, eftersom det ikke er udlejer, der på nogen måde har kontrol over den aftale, der bliver indgået i fremlejeforholdet mellem udlejer og lejer. Ligeledes har udlejeren ingen kontrol over fremlejegivers økonomiske dispositioner. Det fremgår dog af lovforslaget, at udlejer har regres mod fremlejegiver efterfølgende. Dette ændrer dog ikke på, at udlejeren pålægges en særlig byrde som en slags 3. mandsansvar, der er sjælden i dansk retspraksis. Vi har noteret os, at kravet kun bliver relevant, såfremt udlejer ikke opsiger lejeforholdet med fremlejegiveren. Dette ændrer dog ikke på det problematiske, at udlejer involveres i et inter partes forhold, som udlejer ikke har bestemmelsesret over.

Generelt er der vide rammer for en lejer til at udleje via fremleje. Dette er faktisk en ret for mange lejere, hvorfor udlejer ikke kan modsætte sig i mange tilfælde. Ændringen findes derfor heller ikke rimelig ud fra denne betragtning. I de lejemål, hvor udlejer har mulighed for at modsætte sig fremlejeforhold, vil det i sidste ende medføre, at antallet af ledige lejemål til ex. studerende vil falde, eftersom udlejeren ikke er interesseret i en risiko for at blive pålagt krav, der ikke er et aftaleforhold mellem udlejer og fremlejegiveren.

Som nævnt finder vi det problematisk, at udlejerens inddrages i et aftaleforhold, som udlejerens ingen indflydelse har haft på, hvorfor vi ikke finder denne del af den foreslåede regulering hensigtsmæssig. Fremlejetagers krav må som mange andre krav forfølges på sædvanlig vis evt. ved hjælp via den allerede eksisterende boligret uden inddragelse af 3. mand.

Med venlig hilsen

Christian Buje Tingleff
Cand.jur. og ejendomsmægler
Dansk Ejendomsmæglerforening

im@im.dk

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
10600 København K

8. juni, 2021

Vedr. sagsnr. 2021 – 2430 - høringssvar til høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Med henvisning til det ovennævnte lovforslag, skal Danske Udlejere herved fremkomme med kommentarer til forslaget.

Den i flg. lejelovgivningen indrømmede ret for lejere til at fremleje lejligheder eller dele deraf, er en i enhver henseende fordelagtig regel for lejere. Der kan være behov for at bevare denne regel – men det skal ske under skyldig hensyntagen til de øvrige lejere og ejendommens ejer.

Ad LL § 34 stk. 1, 4. pkt.

I relation til tilføjelsen i LL § 34 stk. 1, 4. pkt., skal det fremhæves, at der ikke ses at være behov for en ændring af denne bestemmelse. Såfremt fremlejetagere vil være sikre på, at modtage indbetalt depositum tilbagebetalt ved fremlejemålets ophør, eller være sikre på, at fremlejetager kan anvende forudbetalt leje til betaling af leje i den sidste del af lejeperioden, kan fremlejetageren kræve indbetalingen deponeret eller kræve en bankgaranti af fremlejegiveren.

Strafbestemmelsen i forslagets § 34 stk. 7, skal ikke kommenteres fra udlejer-siden – men det ses ikke at være nødvendig at indsætte strafbestemmelser i Lejeloven.

Ad. BRL §42 stk. 6

Som anført ovenfor er lejer tillagt en ret til at fremleje lejligheden helt eller delvist. Denne ret, skal ikke resultere i, at udlejer pålægges pligt til, at involvere sig i tvister mellem fremlejegiver og fremlejetager - et kontraktsforhold, som udlejer ikke har haft indflydelse på blev etableret, ligesom udlejer ej heller har haft indflydelse på vilkårene i fremlejekontrakten. I det omfang, at udlejer har accepteret valg af fremlejetager, kunne det måske være rimeligt, at udlejer skulle involvere sig, hvis der opstod uenighed omkring forhold, som udlejer har været med til at aftale.

Ad LL § 83 stk. 1, litra e

Som anført ovenfor skal udlejer ikke pålægges pligt til, at igangsætte en sag ved Huslejenævnet / Boligretten, grundet uenigheder mellem lejeren og dennes fremlejetager. Der ses ikke at være behov for en sådan regel og endnu mindre ses der at være grund til, at pålægge udlejer disse store omkostninger – dels til egen rådgiver/advokat – og dels til fremlejegivers/lejers advokat, hvis sagen ikke gennemføres med et for udlejer gunstigt resultat.



Danske Udlejere skal derfor kraftigt fraråde, at udlejer pålægges disse byrder. Lovgiver må i stedet indføre nogle regler, som direkte vedrører forholdet mellem kontraktsparterne – lejer/fremlejegiver og fremlejetager - og undlade at involvere udlejer, der i så henseende skal betragtes som en udenforstående trediemand. Hvis lovgiver synes, at problemerne for fremlejetagere er uoverstigelige, kunne lovgiver i stedet begrænse de nuværende muligheder for fremleje.

Såfremt udlejer skal involvere sig i nævnte konflikter mellem fremlejegiver og fremlejetager, kan der let opstå andre tvister med lejerne i ejendommen, hvilket også kan resultere i lejetab for udlejer.

Ad LL § 83 stk. 3:

Som anført ovenfor, skal udlejer ikke kunne pålægges pligter og på ingen måde økonomiske forpligtelser, hvis der opstår uenigheder mellem lejer/fremlejegiver og fremlejetager. Den foreslåede bestemmelse i § 83 stk. 3 bør derfor udgå.

Generelt vil disse nye regler pålægge udlejerne endnu flere administrative byrder og økonomiske risici, hvilket vi venligst skal anmode om ikke gennemføres.

Danske Udlejere supplerer gerne ovennævnte, såfremt der er behov herfor.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen
Formand

kf@hviid-frederiksen.dk
97 44 14 44 / 40 15 30 58

Vestre Landsret Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

2. juni 2021

Sendt pr. mail til im@im.dk

J.nr.: 21/14353-2
Sagsbehandler: Lars B Olesen

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 1. juni 2021 (sagsnr. 2021-2430) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Helle Bertung

Østre Landsret
Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Sendt pr. mail

8. juni 2021

J.nr.: 21/12514-1

Sagsbehandler: CRJ

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 4. maj 2021 (sagsnr. 2021 - 2430) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Med lovudkastet foreslås bl.a. at indføre hjemmel i lejelovgivningen til at kunne straffe en lejer, som har foretaget fremleje og disponeret over det indbetalte depositum og forudbetalt leje på en måde, som fører til tab for dennes lejer, ved ikke inden en nærmere angiven frist at have foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje (lovudkastets § 1, nr. 2).

Landsretten skal i den anledning opfordre Indenrigs- og Boligministeriet til i lovbemærkningerne at medtage konkrete eksempler på dispositioner, som forudsættes omfattet af den foreslåede bestemmelse. I den forbindelse bør afgrænsningen til bestemmelserne i bl.a. straffelovens §§ 278, 279 og 298 omtales, ligesom kravene til tilregnelser, jf. herved straffelovens § 19, bør overvejes og tydeliggøres.

For så vidt angår det anførte udgangspunkt for strafudmålingen bør det – i overensstemmelse med fast lovgivningspraksis og principperne for god lov kvalitet – af lovbemærkningerne udtrykkeligt fremgå, at fastsættelse af straffen vil bero på domstolens konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og at det angivne straffniveau vil kunne fraviges i op- eller nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder.

Landsretten ønsker ikke herudover at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen


Carsten Kristian Vellmer



Ellen Busck Porsbo



Indenrigs - og Boligministeriet

Høringssvar til udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af fremlejetagers retssikkerhed).

8. juni 2021

Sagsnummer
2021-0149030

Dokumentnummer
2021-0149030-1

Københavns Kommune har ved brev af 4. maj 2021 modtaget høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforhold.

Lovforslaget har til formål at styrke fremlejetagers retssikkerhed i fremlejeforhold.

Københavns Kommune har ikke bemærkninger til det faglige indhold af udkastet til lovforslaget.

Det fremgår dog af udkast til lovforslagets § 42, stk. 6 og 7, at huslejenævnet tillægges nye kompetencer.

Det følger, af lovforslagets § 42, stk. 6, at såfremt huslejenævnets afgørelse angår fremlejeforhold og afgørelsen pålægger fremlejegiver en eller flere forpligtelser, skal nævnet gøre parterne bekendt med, hvilke konsekvenser manglende overholdelse af afgørelsen kan have. Desuden skal det fremgå af afgørelsen, at der skal gives meddelelse til huslejenævnet, hvis afgørelsen ikke efterleves inden den fastsatte frist.

Det følger af lovforslagets § 42, stk. 7, at får huslejenævnet meddelelse efter stk. 6, skal huslejenævnet bede fremlejegiver om dokumentation for, at afgørelsen er efterlevet inden for den frist, der fremgår af afgørelsen.

Sekretariat og Byudvikling
Jura og Nævn
Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009780515

www.kk.dk

Hvis fremlejemager ikke inden 7 dage efter modtagelsen af huslejenævnets anmodning, har fremlagt den fornødne dokumentation, skal huslejenævnet meddele udlejer af hovedlejerforholdet, at den pågældende afgørelse ikke er efterlevet.

Det fremgår således af lovforslaget, at huslejenævnet skal foretage flere sagsskridt i forbindelse med sagsbehandlingen af sager om fremlejerforhold. Det fremgår endvidere, at huslejenævnet bliver tillagt kompetence til at behandle en ny sagstype, om manglende efterlevelse af huslejenævnets afgørelse i fremlejerforhold, og i den sammenhæng også pålægges en meddelelsespligt.

På trods af de yderligere sagsskridt og en meddelelsespligt er det i lovforslaget angivet, at lovforslaget ikke har økonomiske konsekvenser for kommunerne.

Det er Københavns Kommunes opfattelse, at forslaget medfører væsentlige yderligere sagsbehandlingsskridt, samt en ny sagstype, ved huslejenævnene og derfor har økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er derfor kommunens opfattelse, at der ved DUT kompensation bør afsættes midler til dette, således at det ikke har en negativ indvirkning på sagsbehandlingstiden.

Venlig hilsen
Anette Lund Hansen
Kontorchef

Til Indenrigs- og boligministeriet.
Holmens kanal 22
1060 Kbh. K
im@im.dk alene sendt pr. e-mail.
Ministeriets j.nr. 2021 - 2430

Kbh. 8/6 2021

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje
2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum
3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.

LLO kan støtte forslag 1-2, men har en række bekymringer ift. At udvide udlejers opsigelsesadgang (forslag 3) som vi derfor ikke kan støtte.

Grundlæggende er lovforslaget udtryk for en prisværdig målsætning, nemlig at beskytte de boligtagere, som i dag har den allerringeste lejebeskyttelse, nemlig fremlejetagerne.

Vi vil dog opfordre til at reglerne bliver mere ensartede, således at udlejere ikke slipper billigere end lejerne gør for den samme overtrædelse.

Desuden bør det almene område indtænkes i problemstillingen, da dette lovforslag alene fokuserer på privat udlejning.

I det følgende vil vi uddybe vores synspunkter:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje

LLO er helt enig i ministeriets overvejelser, og ser det som en positiv og rimelig ændring, at man kun kan opkræve så meget forudbetalt husleje, som man kan bo op i opsigelsesperioden.

LLO bemærker at denne bestemmelse skal læses i sammenhæng med den nuværende regel for at stille en bankgaranti eller deponere huslejen som alternativ til at betale depositum (LL § 34, stk. 1, 3.pkt).

LLO kan således støtte denne del af forslaget.

2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum

Lovforslaget indeholder en mulighed for at *"straffe den lejer, som har fremlejet et værelse eller en lejlighed, med bøde eller fængsel i 4 måneder, hvis lejereren har disponeret over depositum på en sådan måde, at fremlejetageren påføres tab, når der ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, er foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje."*

LLO mener at ministeriet korrekt tager fat på et stort samfundsmæssigt problem, som giver store udgifter til lejerne, nemlig en manglende afregning af lejers indskud i forbindelse med fraflytning.

LLO støtter derfor muligheden for at sanktionere en manglende tilbagebetaling af lejers indskud.

Lovforslaget slår dog kun ned på den årsag, at fremlejegiver bruger pengene op, og ikke kan betale dem tilbage af netop den grund. Hvis udlejer nægter at betale beløbet tilbage, med enhver anden undskyldning (men stadigvæk har penge på kontoen), gælder reglen ikke.

Skulle fremlejegiveren eksempelvis tage et forbrugslån lige inden 6-ugers fristens udløb, kan han/hun ikke straffes, også selvom pengene ikke betales til lejer.

Lejerne opnår på den måde alene en meget begrænset beskyttelse.

LLO foreslår, at der i stedet indføres en generel regel om at lejereren skal have sit indskud 6 uger efter lejeperiodens ophør, medmindre sagen er indbragt for huslejenævnet. Denne regel bør gælde uanset udlejers undskyldning for manglende tilbagebetaling samt for alle lejeforhold, og ikke kun ved fremleje.

3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.

Lovforslaget lægger op til, at udlejers opsigelsesadgang udvides således, at udlejereren kan opsig fremlejegiveren (hovelejereren), hvis han to eller flere gange i henhold til lovforslagets § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejerens manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

Forslaget er efter LLO's opfattelse for ikke proportionalt, idet lejereren allerede kan idømmes bøde eller fængselsstraf, hvis lovforslaget gennemføres.

Desuden vil et så kraftigt indgreb som at miste sin bolig, være væsentligt hårdere end de straffe der gives til de store udlejere, som jo ikke mister deres hjem, ved manglende overholdelse af huslejenævnets kendelser.

Udlejerne kan maksimalt blive underlagt tvangsadministration i 1-5 år jf. lejelovens § 113 a, og dette er alene sket i 11 tilfælde siden loven blev indført i 2005 (jf. Grundejernes Investeringsfonds årsberetning 2020 s. 15).

Bemærk at det er sværere at dømme en udlejer efter disse regler, end en fremlejegiver, da reglerne for udlejere kun gælder hvis udlejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år jf. LL § 113a, stk. 3, nr. 4.

Store udlejere skal således overse tre huslejenævnsafgørelser i stedet for to for fremlejegivere, og dette skal ske i en afgrænset periode på to år i stedet for en ubegrænset periode som for fremlejegiverne.

Desuden gælder Lejelovens § 113 a (om tvangsadministration) slet ikke for udlejere af en enkelt beboelseslejlighed, jf. LL § 113 a, stk. 1, 2. pkt.

Det er LLO's opfattelse, at de nuværende regler ikke er skrappe nok, da der er langt flere uefterrettelige udlejere, end den ca. ene om året, der fradømmes rettigheden til at administrere udlejningsejendomme.

Det er prisværdigt, at man fra politisk side ønsker at rydde op i udlejningsbranchen, men reglerne bør dog være ensartede og ramme omtrent lige hårdt. Med forslaget rammer man de små fisk langt hårdere end de store.

LLO kan derfor ikke støtte en udvidelse af udlejers ret til at opsig lejerne.

Skulle Folketinget ønske at indføre lovgivningen, så skal man være opmærksom på at den almene sektor ikke berøres af indgrebet. Uefterrettelige fremlejegivere vil således ikke kunne blive opsagt med det fremlagte lovforslag.

Endeligt vil LLO opfordre til at lovforslagets bemærkninger om ikrafttrædelse uddybes, således at det slås fast, hvem der vil være omfattet af disse regler, herunder om reglerne finder anvendelse i eksisterende lejeforhold.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation i Danmark.
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Michael Møller-Larsen

Fra: Jacob Lichtenstein
Sendt: 8. juni 2021 09:45
Til: 'Michael Bech Jørgensen'
Emne: SV: Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Hej Michael

Tak for det tilsendte, jeg kan hermed bekræfte modtagelsen.

Med venlig hilsen

Jacob Lichtenstein
Fuldmægtig
Kontoret for Bygge- og Boliglovgivning
Mobil: 23 47 10 25
Mail: jal@im.dk



Indenrigs- og Boligministeriet
Telefon: 33 92 93 00
www.im.dk

Sådan behandler vi personoplysninger.

Fra: Michael Bech Jørgensen <mibj@aarhus.dk>
Sendt: 8. juni 2021 09:34
Til: Jacob Lichtenstein <jal@im.dk>
Emne: Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

På vegne af Nævnssekretariatet i Aarhus Kommune skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

Sager om fremlejeforhold udgør en ikke ubetydelig del af huslejenævnenes sagsportefølje.

Huslejenævnene skal med de foreslåede regler foretage yderligere sagsbehandlingsskridt i forbindelse med sager, hvor der er tale om fremleje, idet huslejenævnene får en ny sagstype/nyt kompetenceområde, når de modtager meddelelse om, at nævnets afgørelse ikke er overholdt, idet dette udløser en undersøgelses- og meddelelsespligt.

I forslaget er der lagt op til, at reglerne ikke vil medføre nævneværdige økonomiske konsekvenser for kommunerne, hvilket Aarhus Kommune ikke er enig i. Nye kompetenceområder og oplysnings-/meddelelsespligter giver erfaringsmæssigt flere sager og flere sagsbehandlingsskridt med øget ressourceforbrug til følge.

I forbindelse med lejelovsændringerne såvel pr. 1. juli 2015 som 1. juli 2020 var der tilsvarende lagt op til, at ændringerne dels ville resultere i færre sager, dels ikke ville medføre nogen økonomiske konsekvenser for

kommunerne – eller ligefrem bidrage til et økonomisk overskud. I begge tilfælde har den praktiske virkelighed vist det helt modsatte, idet ændringerne siden har medført, at landets huslejenævn både har modtaget flere sager og haft et betydeligt større ressourceforbrug som følge af ændringerne.

På den baggrund bør kommunerne kompenseres økonomisk henset til det øget ressourceforbrug, der helt åbenlyst er forbundet hermed, og således at sagsbehandlingstiderne generelt ikke bliver længere.

Det ville være formålstjenligt, hvis bl.a. kommunerne i højere grad blev inddraget tidligere i forhold til de økonomiske konsekvenser, hvilket vil sikre et mere kvalificeret skøn i forhold til vurderingen af de driftsmæssige konsekvenser.

Der henvises endvidere til ekspertmøde med Folketingets Boligudvalg den 3. maj 2021, hvor ovennævnte netop blev indgående påpeget.

Bekræft venligst modtagelse.

Med venlig hilsen

Michael Bech Jørgensen
Sekretariatsleder og faglig chef

Sekretariatet for Husleje- og Beboerklagenævne
samt Hegnssynet

Aarhus Kommune
Borgerservice, Backoffice, Nævnssekretariatet
Dokk1 - Hack Kampmanns Plads 2
8000 Aarhus C
Tlf. direkte: 8940 2279
Mailadresse: mibj@aarhus.dk

Hjemmesider: www.aarhus.dk/huslejenavn, www.aarhus.dk/beboerklagenavn
og www.aarhus.dk/hegnssyn



*Aarhus Kommune registrerer og bruger de personoplysninger, du indsender til os.
Læs mere om, hvordan kommunen behandler dine personoplysninger.*