



Enhed
Bygge- og
Boliglovgivning

Sagsnr.
2021-2261

Doknr.
451155

Dato
19-07-2021

Høringsnotat

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af fremlejetagernes retssikkerhed).

1. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 6. maj 2021 til 8. juni 2021.

Lovforslaget har været sendt i høring hos:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Udlejere, Danske studerendes fællesråd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, SAPU, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringsparter:

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Vestre Landsret og Østre Landsret.

Herudover er der inden for fristen modtaget høringssvar fra:

Cobblestone, Københavns Kommune og Aarhus Kommune

Alle høringssvar offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.



3. Generelle bemærkninger

EjendomDanmark ser positivt på forslagens hensigt med at stramme op på reglerne for fremleje, således at fremlejetagernes retsstilling sikres.

Københavns Kommune bemærker, at 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.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet på baggrund af det anførte har fået Bolig- og Planstyrelsen til at foretage økonomiske beregninger, som håndteres ved DUT-høring.

4. Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Lovforslagets § 1, nr. 1

Danske Udlejere fremhæver, at der ikke ses at være behov for en ændring af lejelovens § 34, stk. 1, da fremlejetagere kan kræve indbetalingen af depositum og/eller forudbetalt leje deponeret eller kræve en bankgaranti af fremlejegiveren, hvis fremlejetagere vil være sikre på at få indbetalt depositum retur ved fremlejemålets ophør, eller at kunne anvende forudbetalt leje til betaling af leje i den sidste del af lejeperioden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at muligheden for at deponere eller stille bankgaranti alene finder anvendelse for depositum, men ikke for forudbetalt leje, jf. LL § 34, stk. 1, 3. pkt. Bestemmelsen giver derfor ikke fremlejetageren den fornødne sikkerhed i forhold til indbetalingen af forudbetalt leje.

EjendomDanmark vurderer, at lovforslaget med formuleringen af § 1, nr. 1, rammer alle typer af udlejning af enkeltværelser, herunder også dem, hvor en udlejer lejer et værelse ud i egen beboelseslejlighed og ikke kun i fremleje-forhold. Dette vil være en begrænsning af samtlige værelsesudlejninger og ikke kun fremleje. Formuleringen går således videre end formålet med hvad ændringen tilsiger. Dette medfører, at lejeloven tilføjes yderligere og unødigt kompleksitet. EjendomDanmark anbefaler derfor, at denne bestemmelse udgår eller som minimum specificeres til alene at gælde fremleje-forhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at beskyttelseshensynet for så vidt angår størrelsen af forudbetalt leje findes at være lige stort for fremlejetagere såvel som værelseslejere i leje-forhold, hvor udlejer ejer beboelseslejligheden, hvorfor det findes hensigtsmæssigt, at lade den foreslåede ændring gælde for alle leje-forhold.

Lovforslagets § 1, nr. 2

Danmarks Lejerforeninger bemærker, at den foreslåede bestemmelse også bør gælde i forholdet mellem lejer og udlejer, og ikke blot mellem fremlejegiver og fremlejetager.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at eftersom lejer over for den udlejer, som ejer ejendommen, har sikkerhed i den faste ejendom, jf. lejelovens § 7, vurderes det ikke hensigtsmæssigt tillige at strafbelægge disse udlejere.



EjendomDanmark vurderer, at det ikke er korrekt, at lejers forpligtelser alene vedrører en eventuel istandsættelsesforpligtelse ved fraflytning, men at udlejer ligeledes kan modregne andre krav, som udspringer af lejeforholdet i depositum. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at afsnittet om gældende ret tilpasses, så disse forhold afspejles heri.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der vil blive foretaget rettelser i overensstemmelse med det anførte.

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 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.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen omformuleres, således at det fremgår tydeligt, at det afgørende er, at fristen for tilbagebetaling overholdes.

Østre Landsret opfordrer i den anledning 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. 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 domstolenes 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.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsens bemærkninger vil blive præciseret i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens ordlyd ”fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet” ikke tager højde for eventuelle ankesager og derfor bør præciseres for at indeholde dette forhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets vurdering allerede er indeholdt, idet en huslejenævnsafgørelse, som gyldigt indbringes for næste instans, ikke vil være endelig, før der er afsagt endelig afgørelse i denne instans. Ministeriet vil dog præcisere dette i bemærkningerne.

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. EjendomDanmark skal på den baggrund anbefale, at lovforslaget tilpasses, så der



tages højde for, at fristen på seks uger under ordnede forhold kan afviges eller forlænges.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det i bestemmelsens bemærkninger vil blive beskrevet, at fristen for indbringelsen efter lejeforholdets ophør mellem parterne ved aftale kan forlænges, når lejeforholdet er ophørt uden at dette vurderes i strid med lejelovens § 35, som omhandler, at reglerne ikke kan fraviges til skade for lejeren.

EjendomDanmark vurderer, at strafferammen er meget vidtgående, idet der kan straffes for uagtsomhed, og at det i bemærkningerne angives, at det er hensigten, at straffen ikke fastsættes til mindre end 30 dages ubetinget fængsel. EjendomDanmark vurderer yderligere, at dette kan være i strid med den Europæiske Menneskerettighedskonventions 4. tillægsprotokol art. 1, hvor det fremgår, at "Ingen må berøves sin frihed alene på grund af manglende evne til at opfylde en kontraktmæssig forpligtelse."

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at forslaget tilrettes således, at maksimalstraffen for overtrædelse er bødestraf.

Lovforslagets § 1, nr. 3

Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation 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.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke er hensigten at omfatte andelsboligforeningen af lovforslagets § 1, nr. 3, ligesom det heller ikke er hensigten, at huslejenævnet i medfør af lovforslagets § 2, nr. 1, skal meddele andelsboligforeningen. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne til de foreslåede bestemmelser.

Cobblestone anfører, at det i bemærkningerne til den foreslåede bestemmelse 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 opsig lejereren.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremførte vil blive præciseret i bemærkningerne til bestemmelsen.

Cobblestone anfører yderligere, at det bør præciseres, at udlejeren opnår ret til at opsig lejemålet, når der foreligger to eller flere endelige og bindende afgørelser vedrørende lejerens fremlejeforhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke er hensigten at give udlejer mulighed for at opsig, før lejeren ikke har efterlevet to eller flere afgørelser, men at det præciseres i bemærkningerne, at disse skal være endelige.

Cobblestone anfører yderligere, at det bør præciseres, at afholdte udgifter i forbindelse med opsigelsen, fx til ejendomsmægler for genudlejning eller udgifter til udsættelse af lejeren, er pligtige pengeydelse i lejeforholdet, uanset om lejeren fraflytter frivilligt, og uden at det er nødvendigt med dom.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets opfattelse ikke vil være muligt at pålægge lejereren sædvanlige udgifter til genudlejning, når forslaget om at forpligte udlejereren til at opsigse udgår, jf. nedenfor, ligesom at det ikke findes nødvendigt at beskrive udlejerens mulighed for at gøre krav gældende for udgifter til udsættelse af lejereren, da dette er almindeligt gældende for alle former for uretmæssig beboelse efter gyldig opsigelse eller ophævelse.

Danmarks lejerforeninger støtter hensigten med bestemmelsen, men finder ikke, at bestemmelsen bør kunne medføre opsigelse for lejere(fremlejegiver), når misligholdelsen sker under lejeforholdets beståen, som fx manglende vedligeholdelse, da dette tillige vil kunne medføre, at fremlejetageren tvinges til at flytte.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker i den forbindelse, at bestemmelsen har til formål at sikre ordnede forhold i fremlejevforhold, og at det af den grund anses for hensigtsmæssigt ikke at sondre imellem hvilke former for misligholdelse fra fremlejgivers side, som skal kunne medføre opsigelse.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen ikke tager hensyn til ankemuligheder, og anbefaler at det præciseres, at der er tale om endelige huslejenævnsafgørelser.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at bestemmelsen vil blive tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

Lejernes Landsorganisation bemærker, at forslaget ikke er proportionalt, idet lejereren allerede kan idømmes bøde eller fængselsstraf, hvis lovforslaget gennemføres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at det vurderes hensigtsmæssigt at have mulighed for få bragt lejeforholdet til ophør, såfremt lejere i gentagelsestilfælde viser, at de ikke kan håndtere de forpligtelser, som medfølger, når denne fremlejer hele eller dele af det lejede.

Lejernes Landsorganisation bemærker desuden, at lovforslaget ikke vil finde anvendelse for fremlejevforhold i almene boligorganisationer.

Danske Lejere finder det ligeledes problematisk, at den foreslåede bestemmelse ikke vil finde anvendelse for den almene sektor.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette vil blive tilføjet til lovforslaget.

Lovforslagets § 1, nr. 4

Cobblestone anfører, at den foreslåede bestemmelse på mange måder er problematisk, og at anfører en række grunde til, at den bør udgå.

Danske Udlejere bemærker, at udlejer ikke skal pålægges pligt til at igangsætte en sag ved Huslejenævnet eller Boligretten grundet uenigheder mellem lejereren 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 fremlejgivers/lejers advokat, hvis ikke sagen gennemføres med et for udlejer gunstigt resultat. Danske Udlejere fraråder kraftigt at udlejer pålægges disse byrder.

Danske Udlejere anfører, at udlejer ikke skal kunne pålægges pligter og på ingen måde økonomiske forpligtelser, hvis der opstår uenigheder mellem lejer/fremlejgiver og fremlejetager. Den foreslåede bestemmelse i § 83, stk. 3, bør derfor udgå.



EjendomDanmark skal 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 sanktionspålegger over for lejer (fremlejegiver). En ordning for denne beføjelse forefindes allerede i boligreguleringslovens § 49 i tilfælde ved ubeboede lejemål som derved tilsvarende kan findes anvendelse ved fremleje.

Dansk Ejendomsrådgiverforening finder det problematisk at inddrage udlejer i et aftaleforhold, som udlejer ingen indflydelse har haft på, hvorfor forslaget ikke findes hensigtsmæssigt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen udgår, og at det ikke findes hensigtsmæssigt at pålægge kommunen dette ansvar.

Lovforslagets § 2, nr. 1

Danske Udlejere bemærker, at fremlejereglerne tillægger udlejer en ret, hvorfor det ikke skal resultere i, at udlejer pålægges en pligt til at involvere sig i tvister mellem fremlejegiver og fremlejetager, som er et kontraktsforhold, som udlejer ikke har haft indflydelse på blev etableret, ligesom udlejer ej heller har haft indflydelse på vilkårene i fremlejekontrakten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede forpligtelse for udlejer udgår fra lovforslaget.

EjendomDanmark foreslår, at det i den foreslåede bestemmelse præciseres, at domstolene i tilfælde af, at en huslejenævnsafgørelse er anket, har en orienteringspligt til udlejer om lejers manglende efterlevelse, førend udlejer kan anvende opsigelsesadgangen i nærværende bestemmelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det præciseres, at huslejenævnets forpligtelse ikke alene begrænses til huslejenævnsafgørelser, men tillige til dommene, såfremt huslejenævnsafgørelserne indbringes for domstolene.

Lovforslagets § 3

Lejernes Landsorganisation opfordrer til i bemærkningerne at uddybe ikrafttrædelsen således at det slås fast, hvem der vil være omfattet af reglerne, herunder om reglerne finder anvendelse i eksisterende lejeforhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget vil blive tilrettet i overensstemmelse hermed.