



NOTAT

Dato 24. marts 2020
J. nr. 2020-1418

Høringsnotat

Notat om de indkomne høringssvar vedrørende forslag til lov ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne)

Transport- og Boligministeriet hørte den 21. februar 2020 en række myndigheder og organisationer, jf. vedlagte høringsliste i bilag 1, over udkast til lov ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne). Høringsfristen udløb den 20. marts 2020.

1. Følgende myndigheder og organisationer har afgivet bemærkninger til lovforslaget:

Advokatrådet, Advokatsamfundet, BOSAM, Byggesocietetet, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, FSR – Danske Revisorer, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Justitsministeriet, Lejernes Landsorganisation, P+, Præsidenten for Vestre Landsret.

2. Følgende myndigheder og organisationer har ikke haft bemærkninger til lovforslaget:

Andelsboligernes Fællesrepræsentation, Erhvervsministeriet, KL, Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet, Skatteministeriet, Social- og Indenrigsministeriet, Præsidenten for Østre Landsret.

3. Følgende myndigheder og organisationer har ikke afgivet høringssvar til lovforslaget:

Beskæftigelsesministeriet, BL – Danmarks Almene Boliger, Bygherreforeningen i Danmark, Dansk Byggeri, Dommerfuldmægtigforeningen, Finansministeriet, Kulturministeriet, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, SAPU og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet, Statsministeriet.

4. Øvrige høringssvar



Transport- og Boligministeriet har herudover modtaget høringsvar fra følgende høringsparter, som ikke er angivet på lovforslagets høringsliste:

Barfoed Group, Danske Advokater, DEAS A/S og Husen Advokater.

Bemærkninger til lovforslaget

I det følgende gengives hovedindholdet af de modtagne høringsvar til det fremsatte lovforslag samt Transport- og Boligministeriets bemærkninger hertil.

Bemærkninger af generel politisk karakter samt forslag og bemærkninger, der ikke vedrører det fremsatte lovforslag, indgår ikke i notatet.

Transport- og Boligministeriet kan for en fuldstændig gennemgang af samtlige indsendte synspunkter henvise til høringsvarene, som er sendt til Folketingets Boligudvalg.

1. Væsentlig

EjendomDanmark vurderer, at lejeværdien under alle omstændigheder fastsættes ved et skøn, og at der også uden sikker lovhjemmel må indrømmes et vist spænd i skønsprægede afgørelse. På den baggrund forekommer det ikke gennemtænkt at fjerne ”væsentlighed” fra lejeværdibestemmelsen i relation til de 5.2 moderniserede lejemål.

LLO foreslår, at væsentlighedskravet fjernes i forhold til alle huslejer, der er fastsat efter det lejedes værdi, det vil sige i både regulerede og uregulerede kommuner. Herudover bør ordet ”væsentligt” også fjernes fra den nuværende BRL § 5, stk. 5, sidste pkt.

LLO foreslår, at ophævelsen af væsentlighedskravet fjernes for alle kontrakter, i det mindste ved kontraktændringer uanset, om lejeaftalen er indgået før eller efter lovændringens ikrafttræden.

LLO foreslår, at det ikke skal være muligt at sammenligne lejemål, hvor aftalen er indgået uden ”huslejbremse”, med lejemål, hvor lejeaftalen er indgået uden huslejbremse i forbindelse med lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

BOSAM mener, at det vil være ønskeligt, hvis der i forbindelse med fjernelse af væsentlighedskriteriet bliver taget stilling til, med hvilken stigningstakt to ens lejligheder i samme ejendom skal skønnes efter ift. det lejedes værdi. *BOSAMs* opfattelse er, at stigningen bør være efter nettoprisindekset.

Danmarks Lejerforeninger stiller sig kritisk over for ministeriets udtrykte forventning om, at en fjernelse af væsentlighedskriteriet i sig selv vil have mærkbar virkning. I praksis er der langt mellem det lejeniveau, som huslejenævnets



afgørelse i en konkret sag tilsiger, og det lejeniveau, som udlejerne kan fremvise med en bunke nye lejekontrakter (uprøvede lejeniveauer).

Finans Danmark anfører, at det vil få en negativ betydning for ejendommens værdiansættelse, når lejemål, som er vurderet og værdiansat ud fra et lejeniveau, hvor der er indregnet en væsentlighedsvurdering, ved genudlejning ikke må opkræve samme husleje, som det tidligere har været muligt.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen peger på, at afskaffelsen af væsentlighedskriteriet medfører, at nævnene fremover vil nedsætte lejen, såfremt denne i medfør af en gyldigt vedtaget pristals- eller trappelejerereguleringsklausul er reguleret til at overstige det lejedes værdi i uvæsentlig grad. Endvidere vil lejere kunne kræve lejenedsættelse, hvor nævnene i tidligere afgørelser har fastslået, at lejen ligger over, men ikke væsentligt over det lejedes værdi.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen bemærker endvidere, at der, hvor der er aftalt lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejer varsler forhøjelse af den omkostningsbestemte del af lejen efter boligreguleringslovens § 7, stk. 2, må forventes, at nævnene vil afvise forhøjelsen, såfremt den bringer lejen ubetydeligt op over det, der vurderes at være det lejedes værdi.

Danske Advokater bemærker, at med den foreslåede bestemmelse udgår væsentlighedskriteriet, hvorved man imødekommer det politiske ønske om, at huslejeniveauet for § 5, stk. 2-lejemål ikke presses op. Der peges på, at bestemmelsen risikerer at medføre flere retssager om småjusteringer. Der opfordres derfor til, at bestemmelsen overvejes suppleret med en bagatelgrænse.

Danske Udlejere peger på, at der er behov for at bevare væsentlighedskravet, da det er vanskeligt at vurdere lejen så præcist, som lovens formulering lægger op til uden ordet ”væsentligt”.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Efter gældende retspraksis kan det lejedes værdi opgøres på en sådan måde, at det kan afgøres, om huslejen *væsentligt* overstiger det lejedes værdi. Uanset, at der i opgørelsen ligger et vist element af skøn, vil det derfor være muligt at opgøre det beløb, som huslejen i givet fald overstiger det lejedes værdi med. Det ligger derfor inden for gældende praksis, at huslejenævn og domstole i de konkrete tilfælde kan fastsætte den leje, som *ikke* overstiger det lejedes værdi. Der findes således ikke at være behov for en bagatelgrænse. Det vurderes ikke at ændringen vil medføre flere sager, da der allerede efter den gældende retsstilling træffes afgørelser om, hvorvidt en konkret husleje ligger *væsentligt* eller *uvæsentligt* over det lejedes værdi.



Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at ændre på lejefastsættelsen i andre sammenhænge end ved lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, herunder ved fjernelse af væsentlighedskravet i lejelovens § 47. Fjernelse af væsentlighedskravet i boligreguleringslovens § 5, stk. 5, hvorefter det ved indbringelse af sag for boligretten påhviler udlejeren at godtgøre, at den aftalte leje ikke *væsentligt* overstiger det lejedes værdi, vil blive medtaget i lovforslaget som en konsekvensændring.

Fjernelse af væsentlighedskravet indføres, så det får virkning ved genudlejning. I eksisterende lejeforhold vil lejeren derfor ikke med henvisning til lovændringen kunne forlange huslejenedsættelse under henvisning til, at huslejen - ikke væsentligt - overstiger det lejedes værdi. Baggrunden herfor er, at lovændringen med virkning for eksisterende lejeforhold hermed efter ministeriets opfattelse ville få tilbagevirkende kraft og dermed rejse spørgsmål om ekspropriation.

Når lejemålet efter lovforslagets ikrafttræden er genudlejet, vil lejeren kunne forlange lejenedsættelse, hvis den aftalte leje uvæsentligt overstiger det lejedes værdi også i tilfælde, hvor lejen for det pågældende lejemål ved en tidligere afgørelse er godkendt.

Hvis der i et lejeforhold, som er indgået efter lovens ikrafttræden, er aftalt lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og udlejeren forhøjer den omkostningsbestemte del af lejen efter boligreguleringslovens § 7, stk. 2, kan nævnene afvise forhøjelsen, såfremt lejen derved bringes uvæsentligt over det lejedes værdi. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det er ministeriets opfattelse, at huslejen for et § 5, stk. 2,-lejemål, som er indgået efter lovens ikrafttræden, hvor lejen reguleres efter nettoprisindekset, som følge af lovændringen vil kunne nedsættes, hvis sådanne huslejustrereguleringer bringer lejen til at overstige det lejedes værdi, selvom der ikke er tale om en væsentlig overstigelse. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger. Det bemærkes samtidig, at trappelejeaftaler ikke kan indgås efter 1. juli 2015.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der ved tvister om det lejedes værdi for § 5, stk. 2,-lejemål, hvis der sammenlignes med lejemål, hvor aftalen er indgået uden "huslejbremse", skal tages højde for den forskel i huslejen, der hermed kan være tale om. Det er således forudsat, at det ved sådanne tvister skal vurderes, om der er grundlag for at justere lejen i sammenligningslejemålet. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Ved lovforslagets ikrafttræden vil der ikke findes lejeforhold, som er indgået uden "huslejbremse". Hvis der ikke kan sammenlignes med lejemål uden "huslejbremse", ville den fornødne sammenligning ikke kunne finde sted.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at ændre den løbende huslejustrættelse for § 5, stk. 2,-lejemål, herunder at fastsætte, at den hidtidige husleje ved



genudlejning kun må forhøjes i forhold til udviklingen i nettoprisindekset. Det er således fortsat en del af ordningen, at huslejen kan fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi.

Det er ministeriets vurdering, jf. bemærkningerne til lovforslaget, at fjernelse af væsentlighedskriteriet vil få en mærkbar virkning på huslejedannelsen for § 5, stk. 2,-lejemål. Det bemærkes, at det samtidig fastsættes, at lejeforhold med en prøvet lejefastsættelse skal tillægges større vægt som sammenligningslejemål, og at det lægges til grund, at der ved tvister om det lejedes værdi tages højde for sammenligningsmål, hvor lejeforholdet er indgået før lovændringen.

Ministeriet er bekendt med, at afskaffelsen af væsentlighedskriteriet vil have betydning for ejendommens værdiansættelse. Det fremgår således af lovforslagets økonomiske bemærkninger, at forslaget alt andet lige vil medføre tab for erhvervene.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte justeringer.

2. Forbud for udlejere til at tilbyde lejere betaling eller lignende med det formål at få lejeren til at bringe lejeforholdet til op-hør

DEAS A/S anfører, at bestemmelsen i lovforslaget har et indhold, som uhen-sigtsmæssigt forhindrer løsning af almindelige konflikter fx lejerne imellem.

EjendomDanmark vurderer forbuddet som værende uhen-sigtsmæssigt og groft oversanktioneret. I stedet anbefaler *EjendomDanmark*, at det gøres obligato-risk, at lejer repræsenteres ved advokat eller lejerorganisation ved indgåelse af frivillige aftaler om fraflytning.

BOSAM er meget positive over for forslaget, men frygter, at lejerne ikke kan bevise det, da det stadig er lovligt at indgå en frivillig aftale. *BOSAM* ønsker derfor helst alle former for kompensation for at flytte ulovliggjort.

FSR - danske revisorer (FSR) støtter op om initiativet, men opfordrer til, at ministeriet overvejer behovet for at kunne undtage kompensationstilbud fra udlejer, såfremt det grunder i fornødne ændringer af udlejningsejendommen, f.eks. overgang fra udlejningsejendom til erhvervsformål.

HUSEN Advokater (Husen) anfører, at forslaget bør afstemmes med lejerorga-nisationerne, da det oftest er lejerne, der tilbyder udlejer at fraflytte mod beta-ling.

Danske Lejere anfører, at der er mange måder at chikanere på, og at de alle bør kunne straffes.



Danske Advokater finder det uhensigtsmæssigt at lovgive alene på baggrund af presseomtale i en kort periode, og uden evidens for særlige problemer på området. *Danske Advokater* anfører ligeledes, at dette kan medføre, at erstatningsbeløb vil falde, da udlejers incitament til at betale en høj erstatning må formodes at falde, når initiativet til at fraflytte kommer fra lejer.

Danske Udlejere anfører, at det kan give anledning til mange retssager, når det anføres, at udlejer ikke må tilbyde betaling, men lejer gerne må forlange penge for at fraflytte. *Danske Udlejere* mener i øvrigt ikke reglen bør vedtages.

Dansk Ejendomsrådgiverforening anfører, at det må forudsættes, at forslaget justeres således, at ikke alle udlejere omfattes af begrænsningen ift. at tilbyde en lejer kompensation for at opsigse lejemålet. Det læses ikke som hensigten med aftalen, at f.eks. private personer, der udlejer enkeltværelser i egen bolig, eller har lejet en for nuværende usælgelig ejendom ud for at kunne flytte efter arbejdsplads, eller har udlejet en beboelseslejlighed i et tofamiliehus, vedkommende selv i øvrigt bebor, skal være afskåret at tage initiativ til en kompensation af en lejer, der i så fald frivilligt vil opsigse lejemålet efter aftale. Der bør indføres undtagelsesbestemmelser, f.eks. i tråd med lejelovens bestemmelser om opsigelse iht. § 82. Således vil man stadig have afskåret professionelle udlejere fra at "lokke" lejere, der ikke kan stå imod, som det synes at være hensigten. Og således risikerer en uforvarende køber af en tidligere udlejet ejerbolig ikke, at en tidligere lejer, som vedkommende ingen relation har til, kræver et lejeforhold reetableret. Sidstnævnte konsekvens af en overtrædelse af den foreslåede bestemmelse synes at være lidet proportional, idet den ikke blot generer overtrædende udlejer, men i særlig grad den lejer, der formodentlig nu bor i det omtvistede lejemål.

Advokatrådet bemærker, at det er specielt at udarbejde en særlig lovregel, som forhindrer, at 2 parter forhandler sammen om et specielt emne – at bringe lejeforholdet til ophør.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Efter den foreslåede ordning vil det være ulovligt for udlejeren at tilbyde lejere betaling for at bringe lejeforholdet til ophør. Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at ændre på forudsætningerne for at tilbyde lejerne betaling for at fraflytte ved at gøre det obligatorisk at lejer at repræsenteres ved advokat eller lejerorganisation, ligesom dette heller ikke ville imødekomme den utryghed, som lejer kan føle ved ikke at føle sig velkommen i eget hjem efter at blive tilbudt penge for at fraflytte.

Der findes ikke at være omstændigheder, som begrunder, at ikke-professionelle udlejere bør undtages fra den foreslåede ordninger, idet gældende regler om fx tidsbegrænsning af lejeaftaler efter lejelovens § 80 eller muligheden for fri opsigelse efter lejelovens § 82 allerede giver disse udlejere mulighed for at



varetage de interesser, som særligt gør sig gældende for ikke-professionelle udlejere.

Det vurderes, at der ikke bør gøres undtagelser fra den foreslåede ordning, da det dermed risikeres, at formålet forspildes.

Det vurderes hensigtsmæssigt af hensyn til at undgå at begrænse lejernes handlemuligheder ikke at ulovliggøre, at lejerne uopfordret kan tilbyde at fraflytte mod betaling.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.

3. Sammenligningslejemål

DEAS A/S og *EjendomDanmark* anfører, at det hensigtsmæssigt bør være samtlige prøvede lejemål, og ikke blot lejemål prøvet hos huslejenævnene. Herudover anbefaler *EjendomDanmark*, at den frie bevisbedømmelse i form af relevante uprøvede sammenligningslejemål opretholdes.

FinansDanmark bakker op om den foreslåede bestemmelse, men anfører også, at der vil komme en overgangsperiode efter lovens ikrafttrædelse, hvor der vil være stor usikkerhed i forhold til, hvilke referenceejendomme der kan tillægges vægt. *FinansDanmark* anfører derfor, at det er meget vigtigt, at der hurtigt opbygges adgang til og gennemsigtighed omkring huslejenævns afgørelser.

Danmarks Lejerforeninger (DL) finder formuleringen i den foreslåede bestemmelse helt utilstrækkelig. I stedet foreslås, at bestemmelsen skærpes således, at der som udgangspunkt ikke kan indgå sammenligningslejemål med uprøvede huslejeniveauer. Samtidig anføres, at det bør tillægges vægt, når sammenligningslejemål har været i kraft i lang tid. Dette begrundes med, at sammenligningslejemål af lang varighed er udtryk for, at lejeren er tilfreds med lejevilkårene, og at dette derfor reelt afspejler det lejedes værdi. Det anføres også, at der ikke bør kunne anvendes sammenligningslejemål, der er indgået med en erhvervsdrivende, som fremlejer til boliglejere. Dette begrundes med, at firmaerne er villige til at betale en meget høj leje, for at kunne tiltrække kvalificerede medarbejdere, som skal bo i boligerne. Slutteligt anføres, at der heller ikke bør kunne sammenlignes med lejemål beliggende i ejendomme, der direkte eller indirekte er ejet af den samme udlejer, som er part i tvisten. Dette begrundes med, at sådanne lejemål er atypiske og griber forstyrrende ind i boligretternes bevisbedømmelse.

Forsikring & Pension mener, at boligretsafgørelser vedrørende det lejedes værdi bør tillægges samme vægt som prøvelser i huslejenævn, hvad angår sammenligningslejemål.



Lejernes Landsorganisation (LLO) mener, at det skal forbydes, at der for lejemål, som er underlagt huslejobremsen, sammenlignes med lejemål, som ikke er underlagt huslejobremsen. Begrundelsen herfor er, at *LLO* mener, at det i praksis vil være vanskeligt at sondre mellem forskellen i lejeniveau mellem disse to, og det derfor er den klareste løsning ikke at tillade sammenligningen. *LLO* tilføjer, at såfremt der er et politisk ønske om alligevel at tillade en sammenligning, bør det fastslås, hvordan sammenligningen skal ske. *LLO* mener desuden, at den foreslåede bestemmelses bemærkninger gode ordlyd bør skrives ind i loven, så domstolene får en klar og entydig rettesnor.

LLO mener desuden, at prøvede lejemål bør kunne benyttes, uanset om lejemålet konkret er besigtiget af boligretten. Dette begrundes med, at det oftest er vanskeligt at få lejereren til at lukke boligretten ind, når der skal besigtiges sammenligningslejemål, samtidig med, at det er fast antaget, at ikke-besigtigede lejemål tæller mindre end besigtigede. *LLO* ønsker desuden understreget, at der ikke kan sammenlignes med lejemål omfattet af BRL § 29 c, når der skal findes sammenligningslejemål for lejemål omfattet af § BRL 5, stk. 2.

Slutteligt opfordrer *LLO* til, at det understreges i bemærkningerne, at huslejenævn stadigvæk kan træffe afgørelse efter deres generelle kendskab til lejereniveauet, uagtet indførelsen af de nye regler om sammenligningslejemål.

HUSEN Advokater (Husen) anfører, at det er nødvendigt at kræve en meget kvalificeret behandling af sagerne i huslejenævne. Mange nævn er uden tilstrækkelig kendskab til lejelovgivningen og har svært ved overhovedet at oplyse den korrekte hjemmel for deres afgørelser. Der bør afsættes betydelige midler til at skaffe den nødvendige opgradering af huslejenævne. *Husen* anfører tillige, at der skal være pligt for boligretterne til at meddele nævne, når deres afgørelser har været indbragt for retten, og resultatet af retssagen. Slutteligt anføres, at bestemmelsens krav om, at den særskilte prøvelse skal være ”hos huslejenævnet” bør udgå. Afgørende må være, om sammenligningslejemålet har været genstand for prøvelse, hvad enten den er foretaget af huslejenævn, Ankenævnet eller domstolene.

Danske Advokater bemærker, at sammenligningslejemål, som er blevet afprøvet i huslejenævn, ankenævn eller ved domstolene, allerede efter gældende ret naturligt har mere vægt end uprøvede sammenligningslejemål.

Vestre Landsret finder det betænkeligt, hvis det i loven defineres, at visse beviser skal tillægges særlig vægt, og særligt betænkeligt, når det i forarbejderne anføres, at uprøvede sammenligningslejemål kun kan tillægges bevisværdi, hvis der ikke findes det fornødne antal prøvede sammenligningslejemål. Landsretten bemærker i den forbindelse, at bevistemaet fortsat er en sammenligning med den almindeligt gældende leje for tilsvarende lejemål, jf. lejelovens § 47, stk. 2, og at en huslejenævnsprøvelse, som normalt ikke sker på baggrund af konkrete sammenligningslejemål, men i stedet efter nævnets generelle kend-



skab til lejeniveauet, ikke gør det konkrete sammenligningslejemål mere sammenligneligt. *Vestre Landsret* mener, at bevisbedømmelsen fortsat bør være fri, herunder ved at huslejenævne og domstolene i den samlede bevisvurdering kan inddrage om prøvede sammenligningslejemål må anses for mere repræsentative til at belyse den almindeligt gældende leje.

Dommerforeningen har særlig hæftet sig ved forslaget til ny bestemmelse af lejelovens § 47, stk. 3, som indebærer, at der indføres en lovregulering af bevisbedømmelsen. Bevisbedømmelse udgør en central del af domstolenes kompetence og opgave. *Dommerforeningen* er bekendt med Vester Landsrets hørings svar om den foreslåede lovfæstede bevisbedømmelse. *Dommerforeningen* kan fuldt ud tilslutte sig landsrettens hørings svar.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Den foreslåede ordning har til formål at sikre, at sammenligningslejemål, hvori lejen har været prøvet, tillægges mere vægt end sammenligningslejemål med en uprøvet leje. Ordningen har ikke til hensigt at muliggøre, at lejemål, som ikke er sammenlignelige, kan anvendes som sammenligningslejemål, når det blot er prøvet. Det er således stadig sammenligningslejemål i henhold til de i lejelovens § 47, stk. 2 oplyste kriterier. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

En leje, der er prøvet i boligretten, har først været prøvet i huslejenævnet. Det har ikke været intentionen, at sammenligningslejemål med en leje, som er prøvet hos en instans over huslejenævne ikke skulle tillægges mere vægt. Træffer en højere instans afgørelse i en sag, hvori huslejenævnet har truffet afgørelse, er det naturligvis den øverste instans afgørelse, som er gældende. For at fjerne denne tvivl, vil lovforslaget blive korrigeret, ved at lade "hos huslejenævnet" udgå af lovforslaget.

Det har været hensigten at formulere ordningen, så det står klart for samtlige instanser, at sammenligningslejemål med en prøvet leje skal vægtes tungere, end sammenligningslejemål med en uprøvet leje. Samtidig har det været hensigten ikke at formulere den, så bestemmelsen kan tolkes således, at sammenligningslejemål med en uprøvet leje slet ikke kan anvendes til sammenligning. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Det lejedes værdi findes efter principperne angivet i lejelovens § 47, stk. 2, og den foreslåede ordning har til formål at bistå til korrekt at finde det lejedes værdi. Det er ministeriets vurdering, at det ikke vil bistå til at finde det lejedes værdi at tillægge lejemål mere værd, alene fordi de har været i en længere tid.

Da lejelovgivningen gælder, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed m.v., jf. lejelovens § 1, finder ministeriet det ikke begrundet, at der er behov for



at differentiere reglerne afhængig af, om lejeren er en fysisk eller juridisk person.

Efter gældende retspraksis kan der sammenlignes med lejemål, som er beliggende i samme ejendom som det omtvistede lejemål. Det er ministeriets vurdering, at den gældende praksis formår at balancere vægningen og de momenter, som gør sig gældende, når der sammenlignes med lejemål beliggende i den samme ejendom som det omtvistede lejemål.

Det er ministeriets vurdering, at huslejenævnene er kompetente til at skelne imellem lejemål med en leje, som kan overstige det lejedes værdi, når det blot ikke er væsentligt, og lejemål med en leje, som ikke må overstige det lejedes værdi. Det er i øvrigt ministeriets vurdering, at der ikke kan opstilles faste retningslinjer for, i hvilket omfang der ved sammenligninger skal ske fx skøns-mæssig reduktion i forhold til den leje, som gælder i det lejemål, som der sammenlignes med, idet det vil bero på en konkret vurdering hvorvidt og i hvilken grad lejen for dette lejemål overstiger det lejedes værdi.

Ministeriet finder, at det af praksis fremgår, at der kan sammenlignes med lejemål, som er omfattet af BRL § 29 c, når blot de øvrige betingelser herfor er opfyldt.

Det er ikke hensigten med den foreslåede ordning at forhindre, at huslejenævnene kan afsige afgørelser med henvisning til deres generelle kendskab til lejeniveauet i området. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Som det fremgår af lovforslaget, er det hensigten med lovforslaget, at der tilføres huslejenævnene midler.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at tilpligte domstolene en meddelelsespligt over for huslejenævnene.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte justeringer.

4. Meddelelse til beboerrepræsentationen alternativt lejere

DEAS A/S anfører, at bestemmelsen efter ordlyden medfører, at samtlige afgørelser i deres helhed skal meddeles, også sager om fx god skik og orden, hvor huslejenævnet kan have meddelt advarsel eller gjort lejeforholdet betinget, og hvor sagerne indeholder fortrolige personoplysninger. *DEAS A/S* ønsker, at det konkretiseres, hvilke afgørelser der skal meddeles. *DEAS A/S* ønsker endvidere, at straffebestemmelsen udgår eller som det mindste lempes.

EjendomDanmark anfører, at bestemmelsen er dyr og bureaukratisk, ligesom det forekommer formålsløst at orientere om banale forhold som fx afgørelser i



flytte- og varmesager. *EjendomDanmark* anbefaler i stedet at sørge for, at afgørelser om huslejens størrelse offentliggøres på huslejenævn.dk. Ligesom *DEAS A/S* anfører *EjendomDanmark* ligeledes, at dette kan medføre problemer i forhold til personoplysninger, og ønsker at strafbestemmelsen udgår eller som det mindste lempes.

FinansDanmark bakker op om den foreslåede bestemmelse, og foreslår, at denne meddelelsespligt udvides til at angå panthavere også, da det kan have betydning for værdiansættelsen og belåningen af ejendommen.

Forsikring & Pension finder det uhensigtsmæssigt, at manglende overholdelse af meddelelsespligten af bestemmelsen er strafbelagt. Dette begrundes med, at overholdelsen af bestemmelsen anses for ganske omfattende, og at der derfor er en ikke ubetydelig risiko for fejl, som kan medføre straf.

HUSEN Advokater og Barfoed Group (HUSEN & BG) anfører, at det ved opfyldelse af orienteringspligten er vanskeligt for udlejer at gennemskue, hvornår der må ekstraheres i afgørelserne for at undgå at videregive personoplysninger og dermed risikere overtrædelse af persondatalovgivningen. *HUSEN & BG* anbefaler, at bestemmelsen præciseres, da det vel er tanken, at lejere/beboerrepræsentationen skal orienteres om sager om lejeværdi og ikke eksempelvis husordenssager.

I relation til persondatalovgivning bemærker *HUSEN & BG*, at der også i sager angående lejeværdi er personoplysninger, herunder kan der også være følsomme personoplysninger, eksempelvis i form af lejers indlæg til huslejenævnet, referat af lejemålets stand/indretning, der kan have baggrund i lejers sundhedsmæssige forhold og dermed være følsomme personoplysninger.

Husen advokater (HUSEN) anfører, at pligten til at orientere alene bør gælde i de ejendomme, hvor der er beboerrepræsentation, da det ellers vil medføre en uforholdsmæssig byrde for udlejerne, hvilket ikke stemmer overens med, at bestemmelsen er strafbelagt.

Danske Advokater bemærker, at bestemmelsen indfører en orienteringspligt for udlejer, som i praksis kan være vanskelig at håndtere. *Danske Advokater* savner endvidere en nærmere redegørelse for de persondataretlige problemstillinger, der ses at være knyttet til reglen, henset til at huslejenævnsafgørelser kan indeholde oplysninger om personlige og private forhold.

Danske Udlejere mener, at bestemmelsen bør præciseres således, at det tydeliggøres, om meddelelsen både skal indeholde tvistens emne og afgørelsens resultat samt en kopi af afgørelsen, eller om det er tilstrækkeligt med en fremsendelse af en kopi af afgørelsen. Herudover mener *Danske Udlejere*, at GDPR-reglerne kan være til hinder for, at udlejer må videregive alle oplysninger i afgørelsen. *Danske Udlejere* spørger i øvrigt til, hvorvidt beboelseslejerne også



skal have en meddelelse om afgørelser, der vedrører erhvervslejere i ejendommen. *Danske Udlejere* efterspørger ligeledes en præcisering af ”uden ugrundet ophold” og mener det bør være fx 4 uger efter at afgørelsen er endelig. *Danske Udlejere* ønsker slutteligt en helt nøjagtig præcisering af hvilke formkrav udlejerens skal overholde for at undgå de meget voldsomme sanktioner, som er opregnet i bestemmelsens stk. 3.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Det er bestemmelsens formål at styrke lejernes grundlag for at prøve sager. Det har ikke været hensigten med bestemmelsen at påføre udlejere pligten til at meddele lejerne afgørelser, som ikke styrker lejernes retsstilling. Det er derfor ministeriets vurdering, at udlejerens kan undlade at meddele afgørelser, hvor lejeren ikke får medhold i noget samt husordenssager, uden at dette vil svække styrkelsen af lejerne. Dette vil blive korrigeret i lovforslaget.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at øge udlejerens meddelelsespligt over for panthavere og øvrige tredjemænd. Det er i øvrigt ministeriets vurdering, at panthavere som oftest er bedre rustet til at vurdere lejeniveauet og øvrige forhold om boliglejemål set i forhold til almindelige lejere.

Det er ministeriets vurdering, at sanktionsbestemmelsen er medvirkende til en øget overholdelse af reglen.

Det er hensigten, at reglerne om GDPR skal overholdes. Dette medfører, at udlejer må anonymisere afgørelsen i det omfang det indeholder personoplysninger. Lejemålets adresse må dog ikke anonymiseres i det omfang, det har relevans for afgørelsens indhold. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det er ministeriets opfattelse, at bestemmelsens formål kun vil blive opfyldt i mindre grad, såfremt den alene skulle angå ejendomme med en beboerrepræsentation. Det er ministeriets vurdering, at byrden lempes væsentligt, idet udlejerens gives mulighed for at gøre meddelelsen tilgængelig på en digital platform.

Som det fremgår af lovforslaget, skal meddelelsen både indeholde tvistens emne og afgørelsens resultat, samt en kopi af afgørelsen. Det er ministeriets opfattelse, at dette fremgår tilstrækkeligt klart af bestemmelsens ordlyd.

Det har ikke været hensigten med bestemmelsen, at afgørelser, der vedrører erhvervslejere i ejendommen, skal meddeles lejerne. Dette vil blive præciseret i lovforslaget.

Ministeriet anerkender behovet for en præcisering af fristen for at meddele lejerne. Denne vil blive indsat i lovforslaget.



Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte justeringer.

Side 13/2626

5. Besigtigelse forud for gennemgribende modernisering

DEAS A/S opfordrer til, at der i lovteksten angives en kort frist for huslejenævnet til at træffe afgørelse i besigtigelsessager, samt at der tages stilling til konsekvensen, såfremt huslejenævnet ikke overholder fristen.

EjendomDanmark ønsker forslaget opgivet, og som det mindre ligesom *DEAS A/S* en kort frist for huslejenævnene til at besigtige og træffe afgørelser. Herudover ønsker *EjendomDanmark* også sanktion, som minimum en tilbagebetaling af gebyret, hvis huslejenævnet ikke overholder fristen.

FinansDanmark anfører, at det er vigtigt, at den foreslåede bestemmelse ikke får karakter af en opstramning eller bremse i forhold til at kunne foretage forbedringer efter BRL § 5, stk. 2. *FinansDanmark* ønsker også, at der fastlægges nogle gennemsigtige og objektive kriterier for vurderingen af, om et lejemål er i en stand, der berettiger en gennemgribende modernisering efter § 5, stk. 2. Herudover ønsker *FinansDanmark*, at der sikres ensartet huslejenævnspraksis i hele landet, og at kriterierne, der fastsættes for vurderingen, bruges ens. Samtidig ønsker *FinansDanmark*, at det er et krav, at huslejenævnene får professionel byggeteknisk bistand i besigtigelsessagerne, samt at der sikres en evaluering af den praktiske håndtering på tværs af kommunerne. Slutteligt anfører *FinansDanmark*, ligesom *DEAS A/S* og *EjendomDanmark*, vigtigheden af en hurtig behandling, og foreslår i den forbindelse, at hvis huslejenævnet ikke overholder 4 ugers fristen, kan det overvejes, om det skal være en stiltiende accept, således at der kan foretages en gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2.

Danmarks Lejerforeninger (DL) støtter formålet med den foreslåede bestemmelse, men anfører, at der set i forhold til aftalen fra januar mellem forligspartierne er tilføjet et nyt indhold, at nævnet skal vurdere, hvorvidt lejemålet har en stand, som muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. *DL* finder det uhensigtsmæssigt at lægge flere samtidige formål ind i nævnets besigtigelse, og tilråder på det kraftigste, at dette nye indhold pilles ud af lovforslaget. *DL* finder det i øvrigt også kritisabelt at indlægge et formål, som skal tilgodese udlejer, i en nævnssproces, hvor lejer ikke er repræsenteret. *DL* mener i givet fald, at lejerforeninger skal tillægges partsstatus i alle nævnssager om forhåndstillkendegivelse og lignende sager, hvor der ikke er en aktuell lejer med partsstatus. *DL* ønsker desuden tilsvarende i lejelovens §§ 59 a-f, § 73, stk. 3 og boligreguleringslovens § 25 c.

BOSAM anfører, at den foreslåede bestemmelse giver et godt og oplyst grundlag, hvilket er med til at sikre den bedst mulige retsstilling. For at sikre at ventetiden i huslejenævnene ikke stiger, foreslår *BOSAM* at der i huslejenævnene ansættes en byggetekniker til at lave disse registreringer.



Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at nævnene ved besigtigelserne skal træffe afgørelse, om lejemålene har en stand, som ”på tidspunktet for besigtigelse muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi”. Da det lejedes værdi kan forøges på mange måder, anfører *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen*, at det må forventes, at det i afgørelserne ofte vil blive konkluderet, at modernisering er mulig, også selv om moderniseringsgraden i lejligheden allerede er ganske høj. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* antager imidlertid, at der eksisterer en række lejemål udlejet efter § 5, stk. 1, som før lovens ikrafttræden reelt er gennemgribende moderniserede, således at det ikke er muligt væsentligt at forøge det lejedes værdi. Sådanne lejemål vil med lovens ordlyd ikke de første mange år kunne udlejes efter § 5, stk. 2, medmindre de er undtaget i den foreslåede ikrafttrædelsesbestemmelses § 3, stk. 3.

Med henblik på at lette nævnenes vurdering, foreslår *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen*, at udlejerne inden nævnsbesigtigelsen pålægges at indsende beskrivelse af de planlagte arbejder til nævnene, således som det kræves i forbindelse med forhåndsgodkendelse efter lejelovens § 59 a, stk. 2 og 3. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* foreslår desuden, at der bør tilføjes et krav om, at afgørelserne skal være udsendt til udlejer inden, der er forløbet et nærmere angivet antal uger. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* finder desuden, at det bør præciseres, at udlejer skal sørge for adgang til lejemålet i forbindelse med besigtigelsen, ligesom at nævnet i forbindelse med besigtigelsen er berettiget til at optage fotodokumentation. Slutteligt bemærker *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen*, at det er dennes umiddelbare fortolkning, at såfremt udlejer inden besigtigelsen har fjernet sædvanlige bygningsdele, men uden at nye er sat i stedet, kan der ikke træffes afgørelse, idet der er indledt en modernisering, og at såfremt denne fortolkning er korrekt, kan det overvejes at præcisere dette i bemærkningerne til lovforslaget, ligesom det bør præciseres, at det er nævnets afgørelse og ikke besigtigelsen, som er gyldig i 3 år.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen forudsætter, at anke af et københavnsk huslejenævns afgørelse efter den foreslåede § 5, stk. 3 (forslagets § 2, nr. 3), vil skulle ske efter gældende regler herom, således at der alene opkræves gebyr som angivet i boligreguleringslovens § 44, stk. 4.

Forsikring & Pension finder det uklart, hvilke konsekvenser det har såfremt huslejenævn ikke lever op til de tidsmæssige rammer for besigtigelse af § 5, stk. 2-lejemål forud for en § 5, stk. 2-modernisering. *Forsikring & Pension* mener at det bør tilføjes loven, at huslejenævnets overholdelse af tidsfristen er en forudsætning for opretholdelse af kravet om besigtigelse efter tidsfristens udløb. *Forsikring & Pension* finder desuden, at det bør være muligt for en udlejer af en ejendom omfattet af karenperioden, jf. Forslag til Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Karenperiode ved erhvervelse mv. af udlejnings-



ejendomme og lovfæstning af krav til opløsning af andelsboligforeninger), at bede huslejenævnet foretage en besigtigelse med henblik på at konstatere, om standen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

FSR - danske revisorer (FSR) anfører, at tiltagene ikke må bureaukratisere beslutningsprocessen om modernisering, herunder miljøtiltag, da der fortsat er ældre udlejningsejendomme med stort (også grønt) udviklingspotentiale, herunder de andelsboligforeninger, der i ældre ejendomme driver udlejningsvirksomhed i større omfang. *FSR* finder det derfor væsentligt, at huslejenævnene tilføres de fornødne ressourcer til at opfylde lovforslagets forslag til tidsfrist for besigtigelser mv.

HUSEN Advokater (HUSEN) anfører, at det kan blive en stor belastning for huslejenævnene nogle steder, hvis der skal foretages mange besigtigelser. Det bør kunne klares ved fotos, eventuelt taget af en repræsentant for nævnet. Som lovforslaget hænger sammen med BRL § 42, stk. 1, må det forventes, at der går op til 8 uger fra anmodningen, til der foreligger en afgørelse. Først derefter kan udlejer træffe beslutning om modernisering skal iværksættes og dernæst rekvirere håndværkere. Der kan være tale om betydelige tomgangsperioder. Tomgangslejen og gebyr for nævnsbesigtigelsen indgår i moderniseringsregnskabet, men hvis moderniseringen opgives, er både tomgangsleje og gebyr for nævnsbesigtigelsen rent tab, medmindre det anerkendes som en driftsomkostning, der kan indgå i den omkostningsbestemte leje. *HUSEN* mener desuden, at det i lovtæksten bør angives, at gebyret kan indgå ved beregning af forbedringsforhøjelsen. Slutteligt anføres det af *HUSEN*, at det bør fremgå af den foreslåede BRL § 5, stk. 3 og ikke af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at lejligheder, som er tidligere gennemgribende forbedret, ikke er omfattet af kravet om besigtigelse.

Danske Lejere anfører, at der bør være en byggefaglighed repræsenteret ved besigtigelsen, og at det kan overvejes, om ikke besigtigelsen kan foretages af en byggekendtgjort, der så kan forelægge resultatet for nævnet.

Danske Advokater opfordrer med henblik på en hensigtsmæssig udmøntning af denne nye og ganske omfattende opgave for de danske huslejenævn til, at lovforslaget nærmere forholder sig til de ressourcemæssige og sagsbehandlingsmæssige behov, der i sagens natur vil opstå, herunder eksempelvis således at besigtigelsen bør gennemføres inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. *Danske Advokater* skal samtidig opfordre til, at reglen suppleres med en bestemmelse om, at huslejenævnets afgørelse skal foreligge inden for 8 uger fra modtagelsen af anmodningen, henset til de store konsekvenser som manglende eller sen behandling har for udlejer, hvis der ikke sker behandling eller denne sker sent. Lovforslaget indeholder ikke regler om, hvem der skal kontrollere, at en privat udlejer er berettiget til at gennemføre § 5, stk. 2,-forhøjelser, eller om udlejer er omfattet af karenperioden i § 5, stk. 4. *Danske Advokater* skal opfordre til at det overvejes, om huslejenævnet bør forpligtes til samtidig med besigtigelsen at kontrollere, at den anmodende udlejer er berettiget til at



gennemføre § 5, stk. 2,-reoveringer, således at også dette element indgår i huslejenævnens afgørelse.

Danske Udlejere anfører, at det ikke bør kunne medføre, at en gyldig gennemført forbedring efter BRL § 5, stk. 2, kan tilsidesættes, såfremt en besigtigelse ikke er gennemført inden, men at det alene er en mulighed, som udlejere kan tilvælge, såfremt disse ønsker at sikre sig. *Danske Udlejere* ønsker yderligere uddybet, hvad huslejenævnet skal vurdere ved besigtigelsen, herunder om det forlanges, at udlejer skal fremkomme med et konkret projekt med tilbud på priser og materialebeskrivelser m.v. *Danske Udlejere* mener i øvrigt at det er usikkert, hvorvidt besigtigelsen kan ske, mens en lejer bebor lejligheden, eller det er et krav, at lejligheden er fraflyttet.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Ministeriet anerkender behovet for, at der er klarhed over, hvor hurtigt der skal træffes en afgørelse. Ministeriet vurderer, at huslejenævnene er i stand til hurtigt efter en besigtigelse at træffe afgørelse og derfor fastsættes en frist på 2 uger. Dette vil blive indsat i lovforslaget.

Huslejenævnene er pligtige til at overholde gældende lovgivning, og forventes at overholde denne forpligtelse. Det er derfor ikke ministeriets vurdering, at der er behov for at fastsætte konsekvenser for tilfælde, hvor huslejenævnene ikke overholder deres forpligtelser.

Hvorvidt et lejemål har en stand, som muliggør en gennemgribende modernisering, er en konkret vurdering. Det er derfor ministeriets opfattelse, at det ikke er muligt at fastsætte objektive kriterier for, hvornår et lejemål kan gennemgribende moderniseres.

Huslejenævnene besigtiger, som en del af deres kompetence, lejemål og vurderer lejeværdien heraf, ligesom de er kompetente til at vurdere forøgelsen i det lejedes værdi som følge af forbedringer. Det er derfor ministeriets vurdering, at huslejenævnene besidder fornødne kompetencer til at vurdere, hvorvidt et lejemål kan gennemgribende moderniseres. På den baggrund er det ikke ministeriets opfattelse, at det er nødvendigt med et krav om, at huslejenævnene skal have professionel byggeteknisk bistand. Det står dog huslejenævnene frit for at gøre dette, skulle de finde behovet herfor.

Ministeriet skal bemærke, at forslaget ikke indeholder tiltag, som tilgodeser udlejerne, ligesom forslaget efter ministeriets opfattelse ikke indeholder andet end det, som er omfattet af aftalen om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at give tredjemand partsstatus i sager, hvor disse ikke opfylder de sædvanlige kriterier for at blive part i sagen.



Lejerforeninger vil derfor efter den foreslåede ordning ikke have partsstatus i sager om besigtigelse.

Det er hensigten, at lejemål, som allerede er gennemgribende moderniseret, men er lejet ud efter BRL § 5, stk. 1, ikke skal være omfattet af pligten til at foretage besigtigelse. Der henvises til lovforslagets § 5, stk. 3, som angår tidspunktet for moderniseringens gennemførelse, og ikke hvorvidt lejemålet er udlejet efter BRL § 5, stk. 2. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det er ikke hensigten at pålægge udlejere en forpligtelse til at få forhåndsgodkendt arbejderne. Dette vil øge byrden væsentligt for udlejeren. Derfor vil der ikke med den foreslåede ordning kræves, at udlejerne fremlægger de planlagte arbejder til nævnene i forbindelse med besigtigelsen.

Besigtigelsen kan fx foretages, mens den bebos af en lejer. Det er udlejerens pligt at sørge for, at nævnet får adgang til lejemålet i forbindelse med besigtigelsen. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det er hensigten med besigtigelsen, at huslejenævnet får kendskab til lejemålets stand før moderniseringen for at modvirke moderniseringer, der ikke reelt medfører en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Dette formål kan opfyldes ved fotodokumentation. Det er derfor hensigten, at huslejenævnene skal kunne optage fotodokumentation. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Besigtigelsen skal angå standen før moderniseringen. Er moderniseringen påbegyndt, fx ved nedrivning, vil besigtigelsen ikke kunne foretages. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det vil efter den foreslåede ordning være muligt for en udlejer af et lejemål, som er omfattet af en karenstid, at få foretaget en besigtigelse med henblik på at få afgjort, om standen muliggør en gennemgribende modernisering. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Ministeriet bemærker, at besigtigelsen er gebyrbelagt, således at huslejenævnene tilføres de fornødne ressourcer til at opfylde den foreslåede forpligtelse til at besigtige lejemål.

Det gebyr, som betales for besigtigelsen, kan indgå til opfyldelse af beløbskravene efter BRL § 5, stk. 2. Det er efter ministeriets opfattelse tilstrækkeligt, at det fremgår af bemærkningerne, og det findes ikke nødvendigt, at dette fremgår af ordlyden. Det er ikke hensigten, at der skal kunne opkræves en særskilt forbedringsforhøjelse over for en lejer for udgiften til besigtigelsen, såfremt den gennemgribende modernisering ikke gennemføres.



Ministeriet er enig i, at gebyret for anke af en besigtigelse til ankenævnet, opgøres efter BRL § 44, stk. 4, herunder anke af huslejenævnets afgørelse efter besigtigelser.

Udlejeren, som påtænker at gennemføre en gennemgribende modernisering, er nærmest til at undersøge, hvorvidt denne opfylder betingelserne for at gennemføre en gennemgribende modernisering efter BRL § 5, stk. 2. Skulle dette indgå i denne proces, vil besigtigelsen ikke nødvendigvis kunne gennemføres i samme hastighed eller til samme omkostninger. Ministeriet vurderer det derfor uensigtsmæssigt, at tilføje dette moment i processen.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte præciseringer.

6. Forhøjelse af gebyret for huslejenævnsager, hvor lejer får fuldt medhold.

EjendomDanmark finder forøgelsen urimelig og voldsom og anbefaler, at betingelserne for at pålægge gebyret ændres således, at gebyret ikke pålægges for rene bagateller eller på grundlag af huslejenævnens tilfældige skøn.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at bestemmelsen om tillægsgebyr har hidtil været anvendt på meget forskellig vis af landets huslejenævn, og der er endnu ikke i retspraksis skabt klarhed over, hvorledes bestemmelsen skal forstås. Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen er enig i, at det ikke kan kræves, at lejere nedlægger egentlige påstande for nævnene. Nævnene må derfor "se på tvistens omdrejningspunkt og se, hvor meget medhold lejer og udlejer har fået ved afgørelsen", jf. lovforslagets bemærkninger. Denne formulering ses dog ikke at løse den herskende tvivl mht., om udlejerne kan pålægges tillægsgebyr i alle lejefastsættelsessager, hvor lejen nedsættes, og lejerne ikke præcist har angivet, hvad de mener, at lejen bør nedsættes til. Endvidere gælder der en vis usikkerhed, hvor nævnene ex officio tager stilling til delspørgsmål, som lejerne ikke har været opmærksomme på ved indbringelse af sagerne, men som fører til, at lejerne får fuldt medhold. Da tillægsgebyret fremover får en anseelig størrelse, der ofte vil overstige de omtvistede beløb, og da gebyrerne har pønalt karakter, bør der gives en klarere hjemmel for, hvornår gebyrer kan pålægges.

Danske Lejere foreslår, at der efter lovens vedtagelse gennemføres en oplysningskampagne, hvor der bl.a. lægges vægt på regler som denne. Dette begrundes med, at der vil være udlejere, som vil blive overrasket over udgiftens størrelse første gang den rammer dem, og at disse vil kunne hjælpes til at undgå gebyret ved at kende bestemmelsen og prisen.

Danske Udlejere anfører, at hvis der er behov for en stigning i gebyret, så bør dette gradueres i forhold til, hvor mange lejemaal udlejeren disponerer over, evt. efter samme grænse, som er gældende for udarbejdelse af ind- og fraflytnings-



rapporter. *Danske Udlejere* mener også, at der bør indføres en bestemmelse om, at lejere, der indbringer sager for huslejenævnet og ikke får medhold, bliver pålagt et gebyr til fordel for huslejenævnets økonomi.

Byggesocietetet anfører, at stigningen i gebyret til 6.000 kr., som pålægges udlejer, når lejer får fuldt medhold virker grebet i luften og ikke som et reelt bidrag til at løse konflikter bedst muligt og mest rimeligt.

Advokatrådet bemærker, at der er tale om en væsentlig forhøjelse af det gebyr, som udlejer skal betale ”når lejeren får fuldt medhold i Nævnet”. Advokatrådet finder derfor anledning til at opfordre boligministeren til at præcisere begrebet ”fuldt medhold”, idet dette bliver administreret forskelligt i landets Huslejenævn. En lejer kan indbringe en sag om gældende husleje blot med krav om nedsættelse men ikke med et præcist krav om en nedsættelse. Nedsætter Huslejenævnet derfor lejen endog bagatelagtigt, får lejeren fuldt medhold, og udlejer skal betale beløbet til Huslejenævnet. Det er på den baggrund Advokatrådets vurdering, at disse forhold bør præciseres i bestemmelsen.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Det er ministeriets opfattelse, at der ikke kan opstilles objektive kriterier for, hvornår lejeren får fuld medhold. Det vil være en konkret vurdering på baggrund af sagens karakter, og det af parterne anførte. Det er ikke ministeriets vurdering, at lejere kan fortabe muligheden for at få fuld medhold alene fordi der ikke gives en tilstrækkelig klar påstand. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Det er desuden ministeriets opfattelse, at gebyret stadig efter den foreslåede stigning har en størrelse, hvor det ikke er nødvendigt med en graduering i forhold til, hvor mange lejemål udlejeren disponerer over.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at indføre gebyrer over for lejere, som ikke får medhold i sager indbragt af disse for huslejenævnet.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte præciseringer.

7. Udveksling af oplysninger mellem huslejenævn og Grundejernes Investeringsfond

EjendomDanmark finder bestemmelsen uhensigtsmæssig, da tvisterne ofte vil angå udgifter, der endnu ikke er indberettet til Grundejernes Investeringsfond, ligesom Grundejernes Investeringsfond skal rette ind efter huslejenævnens afgørelser. I stedet anbefaler *EjendomDanmark*, at der indføres en pligt for huslejenævnene til altid at sende afgørelser om disse spørgsmål til Grundejernes Investeringsfond.



BOSAM er positive for en samkøring af oplysningerne mellem huslejenævn og Grundejernens Investeringsfond, men anfører, at der kan være et lille smuthul, hvis en udlejer først udlejer den gennemgribende moderniserede lejlighed efter BRL § 5, stk. 1 og først når den næste lejer flytter ind udlejer efter BRL § 5, stk. 2, idet vedligeholdelsesudgifterne vil kunne indgå i udgifter til udvendig vedligehold, når der udlejes efter BRL § 5, stk. 1, i modsætning til udlejning efter BRL § 5, stk. 2.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at nævnene kun vil have gavn af de oplysninger, der indhentes hos Grundejernens Investeringsfond (GI), hvor der foreligger faktureringsmateriale og lignende, som nævnet ikke modtager under sagens behandling, og hvor der er foretaget stikprøvekontroller af de regnskaber, som udlejerne har indsendt. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* forventer derfor, at langt størsteparten af henvendelserne fra nævnene efter bestemmelsen vil være forgæves og alene give anledning til unødigt bureaukrati og længere sagsbehandling hos såvel nævnene som hos GI. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* anfører, at det samme gør sig gældende omvendt. På den baggrund foreslår *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen*, at der indføres et relevanskriterium, således at nævnene kun fremsender en kopi af afgørelserne, som vurderes at have en værdi for GI eller alternativt, med henblik på at opnå en mere ensartet praksis, at det overlades til GI at efterspørger kopier af afgørelser og andet relevant materiale, når GI finder, at det kan have betydning. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* påpeger endvidere, at udveksling af information mellem nævn og GI ikke nødvendigvis vil føre til ensartet fastsættelse af fordelingen mellem udgifter til vedligeholdelse og forbedring. Nævnene og GI må forventes også fremover selvstændigt at træffe de afgørelser, der findes mest rigtige. *Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen* bemærker slutteligt, at det kan være vanskeligt at vurdere præcist, hvornår der er gået tre år fra arbejdernes udførelse. En eksakt afslutningsdato fremgår oftest ikke af dokumentationsmaterialet og kan heller ikke bestemmes ud fra en besigtigelse af ejendommen.

Grundejernens Investeringsfond (GI) bakker op om formålet, men tilføjer, at hvis regnskabet for en given ejendom ikke har været udtaget til kontrol, vil de oplysninger, som *GI* er i besiddelse af være begrænset til de af ejer indberettede vedligeholdelsesudgifter for hele ejendommen, hvilket ikke vil have værdi for huslejenævnet ved dets behandling af en konkret verserende sag, hvori spørgsmålet om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse indgår. Derudover er langt de fleste indberetninger af vedligeholdelsesudgifter til *GI* (knap 75%) fordelt på fag (f.eks. udgifter til elektriker, tømrer, VVS), hvorfor de ikke vil være brugbare for huslejenævnet i dets sagsbehandling. Huslejenævnet vil således fortrinsvis have gavn af at indhente oplysninger hos *GI* i de begrænsede antal af tilfælde, hvor regnskabet for den pågældende ejendom har været udtaget til kontrol, og hvor den i huslejenævnet verserende tvist måtte omfatte arbejder, som fremgår specifikt af *GI*'s afgørelse. Måden, hvorpå huslejenævnene indhenter oplysninger fra *GI*, vil have betydning for ressourceforbruget og



sagsbehandlingstiden hos huslejenævnene og *GI*. Manuel ekspedition af konkrete forespørgsler fra huslejenævnene i alle sager, hvori spørgsmålet om fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse indgår, vil være tids- og ressourcetrækvende.

Med henblik på at effektivisere fremgangsmåden for udveksling af oplysninger og samtidig begrænse ressourceforbruget for både huslejenævnene og *GI*, foreslår *GI*, at der etableres en portal (evt. i *GI*-regi), der giver det enkelte huslejenævn adgang til de af udlejer indberettede vedligeholdelsesregnskaber samt *GI*'s afgørelser i kontrolsager. Har det pågældende huslejenævn som led i sagsbehandlingen brug for yderligere relevant materiale, vil huslejenævnet kunne indhente dette ved en konkret henvendelse til *GI*.

For at sikre efterlevelse foreslår *GI*, at der gives ministeren hjemmel til administrativt at fastsætte nærmere regler for huslejenævnenes adgang til oplysninger fra *GI* ved brug af elektronisk dataportal.

I forhold til udlevering af afgørelser fra huslejenævnene til *GI*, anfører *GI*, at Opfyldelse af bestemmelsens formål uden unødigt brug af ressourcer vil efter *GI*'s opfattelse kunne opnås ved i boligreguleringslovens § 61 a, som 2. punktum, at indsætte en bestemmelse om, at *GI* i sager, som involverer fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring, skal indhente oplysninger om afgørelser og forhåndsgodkendelser fra huslejenævnene. Herved sikres, at *GI* i alle tilfælde, hvor det er relevant for *GI*'s sagsbehandling - og kun i disse sager - får information om den pågældende type afgørelser og forhåndsgodkendelser. Skulle *GI* på baggrund af det modtagne materiale finde yderligere oplysninger nødvendige, vil disse efterfølgende kunne indhentes. Det vil være yderligere ressourcebesparende, hvis der på sigt etableres en elektronisk portal, hvor *GI* kan indhente oplysning om, hvorvidt huslejenævnet har truffet afgørelse i en given sag, som er under behandling i *GI*, og hvori spørgsmålet om fordeling mellem vedligeholdelse og forbedring indgår. Er dette tilfældet, vil *GI* som foreslået ovenfor skulle indhente den pågældende afgørelse samt andet relevant materiale fra huslejenævnet. Herved undgås, at *GI* forgæves retter henvendelse til huslejenævnene i sager, som ikke har været under behandling i huslejenævnene med forsinkelse af sagsbehandlingen i *GI* til følge.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Det er hensigten med ordningen, at den instans, som først træffer afgørelse vedrørende en ejendom, kan bistå den anden instans, når denne skal træffe afgørelse vedrørende samme ejendom.

Da den foreslåede ordning ikke alene angår arbejder efter BRL § 5, stk. 2, men alle arbejder, hvor der sker en fordeling mellem forbedring og vedligeholdelse, er det ikke ministeriets opfattelse, at ordningen kan omgås ved at et gennemgribende moderniseret lejemål udlejes efter BRL § 5, stk. 1, først.



Det er hensigten, at ordningen skal sikre en mere ensartet behandling af sagerne og sikre, at der ikke kan opnås en gevinst ved at indberette forskellige oplysninger til de to instanser. På baggrund af høringssvarene vil ministeriet i stedet foreslå en ordning, hvorefter Grundejernes Investeringsfond pålægges at indhente oplysninger fra huslejenævnene, når de behandler sager, som omhandler fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring.

Samtidig foreslås det, at Grundejernes Investeringsfond skal orientere det relevante huslejenævn, når der foretages kontrol i en ejendom, således at huslejenævnene orienteres om, at der for så vidt angår disse ejendomme, skal indhentes oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, hvis nævnet får en sag, som involverer fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring.

Slutteligt foreslås det, at huslejenævnene forpligtes til at indhente oplysninger fra Grundejernes Investeringsfond, når de behandler en sag, som involverer fordelingen mellem vedligeholdelse og forbedring, og de for den omhandlede ejendom, har modtaget orientering om, at der er foretaget kontrol for den omhandlede ejendom inden for de seneste [3] år.

Det er hensigten, at den nævnte ordning skal effektiviseres ved etablering af en portal i Grundejernes Investeringsfonds regi. Det foreslås, at ministeren bemyndiges til at fastsætte nærmere regler herom. Dette vil blive tilføjet til lovforslaget.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes, med ovennævnte ændringer og præciseringer.

8. Ikrafttræden

Danmarks Lejerforeninger ønsker, at lovændringen skal omfatte alle lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden, uanset hvornår lejligheden er moderniseret.

P+, Pensionskassen for Akademikere, bemærker, at det fremgår af bemærkningerne til lovforslagets, at ændringen af princippet om lejefastsættelse gælder for de aftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden, og anfører, at der er risiko for, at dette får konsekvenser med tilbagevirkende kraft ved genudlejning af moderniserede lejligheder. Det bør også fremadrettet være muligt at udleje § 5, stk. 2 lejemål, som er moderniseret før lovens ikrafttrædelse, til den nuværende leje under hensyntagen til at lejefastsættelsen er korrekt under de nugældende regler.

Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen anfører, at det forekommer uklart, om lejemål, der allerede er gennemgribende moderniserede i et sådant omfang, at de opfylder beløbsgrænsen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men som på ikrafttrædelsestidspunktet er udlejet efter boligreguleringslovens § 5,



stk. 1, ("slumrende § 5, stk. 2-lejemål") tillige er omfattet af undtagelsen i ikrafttrædelsesbestemmelsens stk. 3.

Danske Udlejere anfører, at det bør sikres, at ændringen kun finder anvendelse på lejemål, som er indgået efter lovforslagets ikrafttræden.

Danske Advokater opfordrer til, at det præciseres, at reglen om Huslejenævnets besigtigelse i § 5, stk. 3, alene gælder for nyetablerede § 5, stk. 2-lejemål, således at alle tidligere § 5, stk. 2-lejemål, også efter 1. juli 2020 kan genudlejes som § 5, stk. 2 lejemål – uanset om de på et tidspunkt måtte have været udlejet som § 5, stk. 1 lejemål.

Advokatrådet bemærker, at det i ikrafttrædelsesbestemmelsens stk. 3 bør præciseres, at reglen om Huslejenævnets besigtigelse alene gælder for nyetablerede § 5, stk. 2 lejemål således, at alle tidligere § 5, stk. 2 lejemål også efter 1. juli 2020 nu kan genudlejes som § 5, stk. 2 lejemål.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Fjernelse af væsentlighedskravet indføres, så det får virkning ved genudlejning. Begrundelsen herfor er, at lovændringen med virkning for eksisterende lejeforhold hermed efter ministeriets opfattelse ville få tilbagevirkende kraft og dermed rejse spørgsmål om ekspropriation. Med den foreslåede ordning er der ikke tale om at lovgive med tilbagevirkende kraft.

Det er hensigten, at lejemål, som allerede er gennemgribende moderniseret, men er lejet ud efter BRL § 5, stk. 1, ikke skal være omfattet af pligten til at foretage besigtigelse. Der henvises til lovforslagets § 5, stk. 3, som angår tidspunktet for moderniseringens gennemførelse, og ikke hvorvidt lejemålet er udlejet efter BRL § 5, stk. 2. Dette vil blive præciseret i lovforslagets bemærkninger.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes med ovennævnte præcisering.

9. Øvrigt

Danmarks Lejerforeninger (DL) mener, at der er et behov for at lejerne får forbedret mulighed for at få indsigt i gældende lejeniveauer og sammenligningslejemål nu, og foreslår derfor, at huslejenævnene i alle afgørelser om lejeværdi skal angive konkrete sammenligningslejemål, og ikke blot henvise til nævnets almindelige kendskab til lejeniveauet. Derudover foreslår *DL* at huslejenævnet ikke skal anonymisere sagsadressen ved udlevering af sagsakter til tredjepart som led i aktindsigt.

DL mener i øvrigt, at modernisering ved bytte er en væsentlig hindring for lejers mulighed for at bytte, og foreslår, at lejelovens § 73, stk. 3 og 4, ophæves og



ændres til en bestemmelse om, at udlejer ved bytte ikke må ændre lejevilkårene væsentligt.

DL ønsker i øvrigt en omtale af forhøjelsen af beløbet til beboerrepræsentanterne i lovforslaget, trods det skal revideres i bekendtgørelsen om beboerrepræsentation.

LLO foreslår, at det gøres til et lovkrav at det i kontrakten oplyses, at der er tale om et lejemål der udlejes efter § 5, stk. 2, og at manglende oplysning herom medfører, at lejeforholdet er omfattet af § 5, stk. 1.

Slutteligt ønsker *DL* et mere præcist og entydigt ordvalg i lovforslaget, idet *DL* anfører, at ordet 'lejemål' betyder lejeaftale eller lejeforhold og ikke normalt kan betyde lejlighed eller lokale, som det anvendes som i lovforslaget.

Danske Advokater anbefaler, at opdatere alle tal til 2020-niveau, da det medfører unødigt administration, når forskellige bestemmelser anvender forskellige år som baggrund for pristalsregulering.

Transport- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke følgende:

Det er ministeriets vurdering at et krav om, at samtlige huslejenævn altid skal henvise til konkrete sammenligningslejemål, ikke er en del af officialprincippet, og vil være en væsentlig byrde for huslejenævnene, som vil kunne forlænge sagsbehandlingstiden og medføre forøgede omkostninger hos huslejenævnene.

Det indgår ikke i den boligpolitiske aftale at ændre reglerne for bytte af lejligheder. Det er således fortsat muligt at foretage gennemgribende moderniseringer i forbindelse med bytte af lejligheder.

Det indgår ligeledes heller ikke i den boligpolitiske aftale at indføre krav om, at det oplyses i lejeaftalen, at lejen fastsættes i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ligesom det af ministeriet vurderes uhensigtsmæssigt at tilføje formelle gyldighedskrav, som kan få uforholdsmæssigt store konsekvenser for udlejere, når det ikke er konstateret, at den gældende retstilstand ikke fungerer hensigtsmæssigt.

Da det ikke kræver en lovændring, men alene en ændring af bekendtgørelsen om beboerrepræsentation for at forhøje det beløb, som kan opkræves fra lejerner af beboerrepræsentationen, er det er ministeriets vurdering, at det ikke er nødvendigt med en omtale af forhøjelsen i lovforslaget.

Det indstilles, at lovforslaget fastholdes.



Bilag 1. Høringsliste

Advokatrådet
Advokatsamfundet
Andelsboligernes Fællesrepræsentation
BL – Danmarks Almene Boliger
BOSAM
Byggesocietetet
Bygherreforeningen i Danmark
Danmarks Lejerforeninger
Dansk Byggeri
Dansk Ejendomsmæglerforening



Danske Lejere
Danske Udlejere
Den Danske Dommerforening
Dommerfuldmægtigforeningen
EjendomDanmark
Finans Danmark
Forsikring&Pension
FSR – Danske Revisorer
rundejernes Investeringsfond
Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen
KL
Københavns Kommune
Landbrug & Fødevarer
Lejernes Landsorganisation
Præsidenten for Vestre Landsret
Præsidenten for Østre Landsret
P+
Realkreditforeningen
Realkreditrådet
SAPU
Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.