

Lejeretlige konsekvenser af hævelse af småsagsgrænsen

11. april 2024

Foretræde for Folketingets Retsudvalg.

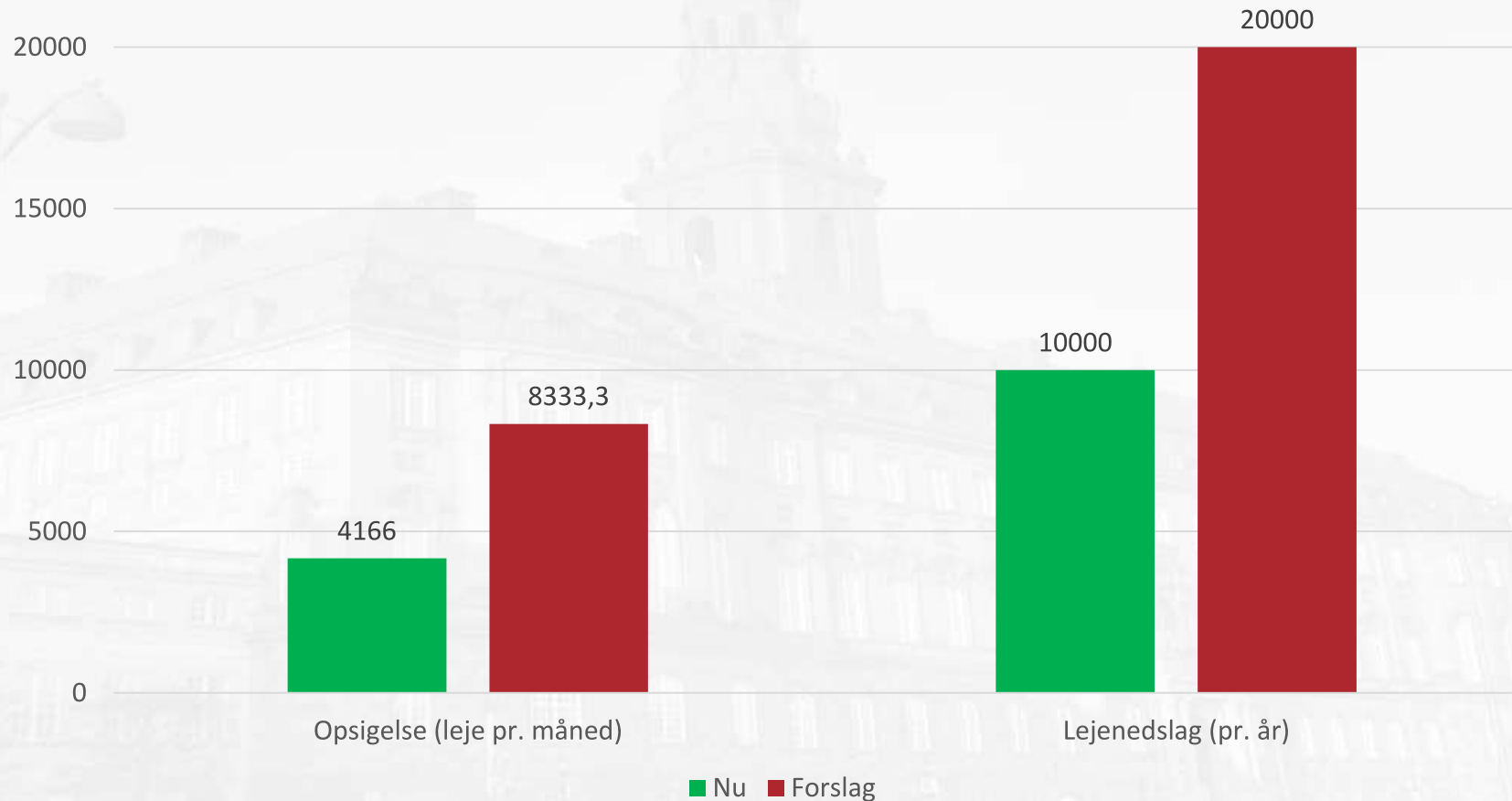
Anders Svendsen, chefjurist i LLO i Danmark

Claus Højte, direktør i LLO Hovedstaden

LLO's pointer:

1. Lejesager er komplekse og har stor betydning for parterne.
2. Småsager betyder, at advokater ikke kan få betaling for alt deres arbejde. Kun dækning for hovedforhandlingen ikke for forberedelsen. Både forsikring og fri proces = væsentlig underdækning (lovforslagets s. 21).
3. I småsager risikerer man, at modparten alligevel møder med advokat.
4. I lejesager er det forventelige udfald, at udlejerne møder med advokat og at lejerne må møde selv. Særligt ved økonomisk stærke udlejere.
5. Ændringen i retsplejeloven er formentligt ikke tilstrækkelig til at afhjælpe disse udfordringer.
6. Den bedste løsning vil være helt at undtage lejesager fra småsagsprocessen, eller beholde 50.000 kr. grænsen.
Ca. 1300 (almindelige) boligsager om året

Beløbsgrænserne holder mange lejesager ude af småsagsprocessen (RPL § 401, stk. 3)



Eksempel på lejesag som småsag – fracflytning.

- Angik fracflytning
- Udlejer har advokat – lejer repræsenterede sig selv.
- Tre dommere: Retsformand og to boligdommere.
- Dommerne ender med at ”opklare” sagen.



Ændring L115: Sager hives ud hvis ”komplekse” og ikke længere ”særligt komplekse”

Sager hives ud af småsagsprocessen hvis de er ”komplekse” og ikke længere ”særligt komplekse”.

Fra lovforslagets bemærkninger (s. 78):

”Der er med forslaget ikke tilsigtet ændringer i den eksisterende brug af muligheden for at løfte sager, der i dag er omfattet af småsagsprocessen, ud af den forenkede proces.”
MEN [...]

”[hævelsen af beløbsgrænsen] kan betyde, at relativt flere sager om f.eks. lejeretlige spørgsmål eller personskade efter sagens værdi hører under den forenkede proces.

Det må i tilknytning hertil forventes, at relativt flere sager vil kunne angå faktiske eller retlige forhold af en så kompliceret beskaffenhed, at sagen ikke egner sig til den forenkede procesform, men i stedet bør behandles efter de almindelige procesregler.”

Ikke tilstrækkelig beskyttelse. For hvad er ”komplekst”?

- Og hvem skal påtale det?
 - Enten en af parterne eller retten af egen drift. RPL § 402, stk. 1



Konsekvenser af L115 – lejernes bekymring.

- Konsekvensen vil være, at flere lejere møder selv imod udlejere med advokater.
- Sager som angår et komplekst retsområde skal føres af forbrugere. Dårligt for retssikkerheden.
- Sagernes udfald kan have indgribende konsekvenser for borgerne
 - For lejerne (Bliver jeg opsagt? Bliver min husleje fordoblet?)
 - For udlejerne (Bliver min ejendom mindre værd? Skal jeg orientere alle mine lejere om lejenedslag?)
- Beløbsgrænsen på 50.000 kr. sikrede de facto lejerne en advokat i de fleste sager.
- **Vores opfordring: Behold en grænse for boligretssager på 50.000 eller undtag dem helt (som i andre sagstyper om fx familieretlige sager jf. RPL § 400, stk. 3).**
- Lovændringen føre til flere ankede huslejenævns-sager, da det er attraktivt for økonomisk stærke parter at føre sag imod selvmødere –ikke procesbesparende.



Tak for jeres tid



Claus Højte
Direktør LLOH



Anders Svendsen
Chefjurist
ASV@LLO.dk