

 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 05</p>
<p>Møde nr. 9 2018-21</p>	<p>Beretning</p>	<p>AS</p>

Beretning for
perioden fra d. 04. september -26. november 2020.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Nyt lovkatalog.
3.	Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen.
4.	<u>L 5 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.</u>
5.	<u>L 6 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.</u>
6.	<u>L 7 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti)</u>
7.	<u>L 8 Forslag til lov om ændring af byggeloven</u>
8.	L 9 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).
9.	<u>Høring - forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningsskema, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre</u>

 <p>Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 05</p>
<p>Møde nr. 9 2018-21</p>	<p>Beretning</p>	<p>AS</p>

	<p><u>tilpasninger på ejendomsområdet)</u></p>
<p>10.</p>	<p>Ny bekendtgørelse om Beboerrepræsentationer.</p>
<p>Bilag 1</p>	<p>Uddrag af regeringens lovprogram s. 9-10</p>
<p>Bilag 2</p>	<p>LLO's Høringssvar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.</p>
<p>Bilag 3</p>	<p>Bilag 3: Høringssvar til "Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner"</p>
<p>Bilag 4</p>	<p>Bilag 4: Høringssvar ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer</p>
<p>Bilag 5</p>	<p>Høringssvar: Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti).</p>
<p>Bilag 6</p>	<p>Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).</p>
<p>Bilag 7</p>	<p>Vedr. Høring forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.</p>

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

Efter statsminister Mette Frederiksen d. 11. marts 2020, lukkede Danmark ned, som svar på COVID-19-krisen, er Danmark ved at lukke op igen. Der er indgået en række brede forlig i den anledning.

Landet er dog stadigvæk ikke lukket op som før, og statsministeren har understreget, at hvis situationen forværres sig, kan vi risikere en ny nedlukning.

Meningsmålingerne viser, at den socialdemokratiske regering står stærkt med 100 mandater, Blå blok står således til 75 mandater.

Siden den sidste beretning, har Folketinget været på sommerferie. Alligevel har LLO modtaget en række lovforslag i såkaldt forhøring. Regeringens lovprogram er dog endnu ikke fremlagt.


Valgresultatet sammenholdt med meningsmålinger.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	KRP 2)	SK 3)	Sum
Valget 2019	5/6 2019	6,9	7,7	25,9	8,6	6,6	1,7	23,4	8,7	2,4	2,3	3,0	0,8	1,8	100
Epinion	24/9	8	7	26,1	8,2	7,1	-	23,8	9,4	3,1	2,2	2,5	-	-	100
Epinion	16/12 2019	7,7	8,5	26,7	8,1	7,4	-	21,8	8,9	3,3	1,8	2,5	0,5	1,2	100
Epinion	4/20 2020	6,6	6,9	35,1	6,1	7,4	-	21	8,3	3,1	2,2	1	0,5	0,6	100
Epinion	2/10 2020	7,3	6,8	31,3	6,6	10,6	1,4	17,7	6,6	6,9	2,1	0,6	-	1,0	100

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige" 2) KRP står for Klaus Riskjær Petersen 3) SK står som Stram Kurs.

Indekset er lavet på baggrund af i alt 1.688 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,4 procentpoint. Interviewene er gennemført den 22. september 2020 - 28. september 2020. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkenes styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele.

Meningsmålingen antyder en begrænset ændring i mandatfordelingen til gavn for rød blok i forhold til valget. Rød blok står til 94 mandater og blå blok står til 81 mandater. Der er dog betydelig usikkerhed forbundet med målingen, da den ikke medtager politiske historier fra 2. oktober og frem, herunder et radikalt formandskifte og Mogens Jensens ministerafgang i forbindelse med den såkaldte "mink-sag". Liberal alliance er igen meget tæt på spærregrensen

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

(2,1 %) og Alternativet (0,6%) er væsentligt under spærregrænsen, desuden er skal Alternativet finde en ny politisk leder efter Josefine Fock stoppede pr. 14. november. Dog ser Nye Borgerlige (6,9%) ud til at være over den statiske usikkerhed er på 2,4%. Denne måling viser ikke resultater for Veganerpartiet som blev opstillingsberettiget pr. 14. september. Desuden er Frie Grønne med sine tre folketingsmedlemmer endnu ikke blevet opstillingsberettigede, men har i skrevne stund indsamlet ca. 3.000 af de ca. 20.000 påkrævede vælgererklæringer. Uanset ovenstående, har rød blok dog foreløbigt et solidt flertal.

2. Nyt lovkatalog.

Regeringen har fremlagt sit lovgram for folketingsåret 2020-2021.

Den fulde tekst på boligområdet er vedhæftet som bilag til denne beretning.

En række af punkterne er lovforslag, der måtte udsættes sidste år som følge af corona-restriktionerne i Folketinget, som gjorde behandlingen af lovforslag væsentligt langsommere.

Mange af disse forslag har allerede været i forhøring og er nævnt i vores forrige beretning.

Det vigtigste lovforslag er stadigvæk sammenskrivningen af leje- og boligreguleringsloven, som bliver behandlet umiddelbart nedenfor:

3. Lejeloven og boligreguleringsloven skal skrives sammen.


Folketinget har en sammenskrivning på lovprogrammet i allerede sidste Folketingsår, men allerede inden COVID-19 ramte Danmark, vidste vi dog, at lovændringen ikke ville blive gennemført i denne samling, da arbejdet har været ramt af en række forsinkelser, og da der er tale om et stort arbejde.

På HB-mødet d. 20. juni 2020, blev det oplyst, at vi netop havde modtaget det omfattende høringsmateriale på ca. 900 sider.

Efter en fælles henvendelse med EjendomDanmark, fik vi udskudt fristen for hørings svar ca. én måned yderligere, således at fristen blev d. 18 september.

Forslaget indebærer, at Lejeloven og Boligreguleringsloven skrives sammen, og ændres til to nye love: En ny ”lov om leje” og ny ”lov om boligforhold”. Desuden sammenskrives lov om kommunal anvisningsret og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Det står klart, at der ikke alene er tale om en teknisk sammenskrivning, da ministeriet lægger op til ”forenklinger”. Der pågår pt. Forhandlinger herom.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Vi har udfærdiget to længere hørings svar, på hhv. 24 og otte sider. Disse er vedlagt som bilag 2 og 3. LLO har endvidere afholdt møde med boligministeren og en række ordførere i forlængelse af hørings svaret.

Vi må forberede os på forbedringer og forringelser som konsekvens af hørings runden.

Forslaget bliver efter planen fremsat i februar 2021

4. L 5 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Det foreslås at indføre en frivillig anmeldelsesordning, som skal give kommunerne mulighed for at modvirke boligspekulanter udlejning af ubeboelige boliger. Anmeldelsesordningen indebærer, at udlejere af boliger opført for mere end 40 år siden, der ikke har været udlejet inden for det seneste år, skal anmelde boligen til kommunalbestyrelsen, før der sker udlejning.

Lovforslaget udmønter den politiske aftale af 28. december 2018 mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti om en anmeldelsesordning til at modvirke udlejning af ubeboelige boliger.

Vi har lavet et hørings svar tilbage i januar, hvor vi ønsker at ordningen bliver gjort obligatorisk, og at der følger finansiering med til de nye krav, så kommunerne har råd til at benytte ordningen.

Forslaget blev førstebehandlet d. 4. november og forventes vedtaget i december måned.

5. L 6 Forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v.


Med lovforslaget foreslås skadedækningen af fremtidige bygningsfornyelser ophævet, og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse sammenlægges med Byggeskadefonden.

Herudover ophæves kapitel 6 a om aftalt grøn byfornyelse i lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Forslaget medfører at den nuværende BvB (Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse), trækkes ud af Grundejernes Investeringsfond og i stedet lægges sammen med Byggeskadefonden (fra det almene område).

LLO mister i den forbindelse vores bestyrelsesplads i BvB, som i dag udfyldes af Claus Højte.

Endvidere ophæves reglerne om aftalt grøn byfornyelse efter kun få år, da ordningen stort set ikke bliver brugt.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Forslaget blev førstebehandlet d. 6. november og forventes vedtaget i december måned.

6. L 7 Forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag over hovedet garanti)

Forslaget indeholder tre dele:

Første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.

Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at udlejer gives yderligere mulighed for digital kommunikation i den private udlejningssektor.

Tredje del vedrører indførelsen af en forsøgsordning, hvorefter udlejer i helt særlige situationer gives mulighed for at opsig lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebestanden hos lejer.

LLO støtter forslaget om tag-over-hovedet, men er kritisk over muligheden for at opsig lejere pr. E-mail og for forsøgsordningen, som gør det nemmere at opsig beboere med ændrede plejebestanden.

Vores høringssvar er vedhæftet som bilag 6.


Forslaget blev førstebehandlet d. 6. november og forventes vedtaget i december måned.

7. L 8 Forslag til lov om ændring af byggeloven

Med lovforslaget foreslås indført administrative forenklinger på det kommunale myndighedsarbejde på brandområdet. Det foreslås, at kommunalbestyrelsen får hjemmel til at henlægge kompetencen til at udstede påbud og forbud vedrørende driftsmæssige foranstaltninger til redningsberedskaberne. Kommunerne vælger selv, om de vil henlægge kompetencen til beredskaberne. Den foreslåede hjemmel indebærer, at redningsberedskaberne med henlæggelsen kan træffe afgørelse på stedet i forbindelse med brandsyn uden kommunal sagsbehandling.

Derudover foreslås det, at byggelovens hjemmel til at fastsætte regler om driftsmæssige forhold i bestående bebyggelse præciseres, så den udtrykkeligt omfatter både bestående og ny bebyggelse.

LLO støtter forslaget.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Forslaget blev førstebehandlet d. 6. november og forventes vedtaget i december måned.

8. L 9 Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. **(Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).**

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglerens anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejeren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et ”smuthul” i den eksisterende lovgivning lukkes.

Lovforslaget blev førstebehandlet d. 4. november og forventes vedtaget i december måned.

Se vores høringssvar under Bilag 7.

9. Høring - forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love (Adgang til fravalg af den midlertidige indefrysningssordning, fastsættelse af grundværdier for erhvervsejendomme m.v. og andre tilpasninger på ejendomsområdet)

LLO har indgivet et uopfordret høringssvar til Skatteministerens lovforslag, da vi er bekymrede for at forslaget vil føre til at flere andelsboligforeninger bruger valuarvurderinger, i stedet for de lavere offentlige vurderinger.


Høringssvaret er vedhæftet som bilag 8.

10. Ny bekendtgørelse om Beboerrepræsentationer.

Bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer fra 1997 er blevet ændret:

Nu fremgår det at:

1. Maksimalbeløbet til beboerrepræsentationens arbejde stiger fra 342 til 502 kr. om året.

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS


2. Tegningsretten haves af beboerrepræsentationen i forening.
3. Bekendtgørelsen er at anse som vedtægter.

Bekendtgørelsen træder i kraft den 1. januar 2021.

Den kommer til at hedde: Bekendtgørelse nr. 1640 af 17/11/2020 - Bekendtgørelse om ændring af bekendtgørelse om beboerrepræsentation.

Se linket her:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2020/1640>

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Bilag 1

[uddrag af regeringens lovprogram s. 9-10]

Boligministeren

Ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om almene boliger m.v. (Sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, og ophør af fremtidig skadesdækning ved bygningsfornyelse m.v.) (Okt I)

Lovforslaget har bl.a. til formål at sammenlægge Byggeskadefonden på det almene område og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse. Med lovforslaget vil den lovpligtige byggeskadeforsikring

for bygningsfornyelser endvidere ophøre. Lovforslaget udmønter aftalen om sammenlægning af Byggeskadefonden og Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse, samt ophør af fremtidige sager til Byggeskadefonden vedrørende Bygningsfornyelse mellem alle Folketingets partier fra september 2019. Desuden indeholder lovforslaget en ophævelse af reglerne om aftalt grøn byfornyelse.

Ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer (Anmeldelsesordning for boliger, der lejes ud) (Okt I)

Lovforslaget har bl.a. til formål at give kommunerne mulighed for at indføre krav om, at udlejere af ejendomme, der er opført for mere end 40 år siden, og som ikke har været udlejet i ét år, skal anmelde udlejningen til kommunen, før der kan indgås lejekontrakt. Forslaget vil give kommunen systematisk viden om udlejning af ældre boliger med henblik på at modvirke udlejning af boliger, som ikke er egnet til beboelse. Lovforslaget udmønter aftalen om modvirkning af udlejning af ubeboelige boliger mellem den daværende regering (Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti), Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti fra december 2018. Lovforslaget er en genfremsættelse af L 119 (folketingsåret 2019-20).


Ændring af lov om almene boliger m.v., lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om friplejeboliger (Landsbyggefondens rammer 2021-26, sammenlægning af boliger, grundkapital for almene boliger og kapitalindsat for friplejeboliger m.v.) (Okt I)

Med forslaget vil Landsbyggefondens rammer til reovering m.v. fastsættes for perioden 2021-2026. Desuden vil den kommunale grundkapital ved nybyggeri forlænges og reglerne om sammenlægning

af almene boliger ændres. Lovforslaget udmønter boligaftalen mellem regeringen (Socialdemokratiet), Venstre, Dansk Folkeparti, Radikale Venstre, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten,

Det Konservative Folkeparti, Alternativet og Sikandar Siddique (UFG) om Landsbyggefondens rammer 2021-2026 og fremrykket indsats i 2020 fra maj 2020.

Ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger (Støtte til etablering og drift af midlertidigt husly til uddannelsessøgende, den almene boligsektors overgang til Digital Post og forsøg med opsigelse af lejere i almene ældre- og plejeboliger)

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

(Okt I)

Lovforslaget har til formål at skabe hjemmel til, at en kommune kan etablere og finansiere en ordning, som tilbyder midlertidigt husly til uddannelsessøgende. Endvidere muliggøres, at den almene boligsektor kan overgå til Digital Post fra 2021, således at alle meddelelser kan sendes digitalt. Endelig indføres to forsøgsbestemmelser, der giver mulighed for at opsiges lejere af henholdsvis almene ældreboliger og almene plejeboliger.

Ændring af byggeloven (Hjemmel til, at kommunalbestyrelsen kan henlægge kompetencen til at udstede påbud og forbud til redningsberedskaberne ved brandsyn m.v.)

(Okt I)

Formålet med lovforslaget er, at kommunerne får mulighed for at delegere deres kompetence til at udstede påbud og forbud i forbindelse med brandsyn til redningsberedskaberne, så redningsberedskaberne kan udstede påbud og forbud på stedet under brandsynet uden kommunal afgørelse. Derudover skal forslaget præcisere hjemlen til at fastsætte regler om driftsmæssige forhold i bestående bebyggelse.

Ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i ny-etablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger) (Okt I)

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglerens anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejereren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger.

Ændring af lov om almene boliger m.v. (Frafald af tillægskøbesum) (Nov II)


Med lovforslaget vil kommunalbestyrelsen få mulighed for at undlade at stille krav om betaling af tillægskøbesummen, når der skal bygges nye almene boliger, private boliger og erhverv i eksisterende almene boligafdelinger. Hermed bidrages til opfyldning af regeringens mål om 110.000 nye boliger i de fire største kommuner.

Lov om leje (Feb II)

Lovforslaget indeholder en sammenskrivning af de bestemmelser i gældende lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som regulerer forholdet mellem lejeren og udlejer. Lovforslaget har til formål at gøre lejeloven mere tidssvarende og overskuelig, samt fjerne overflødige bestemmelser. Lovforslaget er en udmøntning af dele af lejelovsforliget mellem den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten fra juni 2014.

Lov om boligforhold (Feb II)

Lovforslaget erstatter lov om midlertidig regulering af boligforholdene og indeholder en sammenskrivning

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

af de bestemmelser i gældende lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, som er af offentlig retlig karakter, og som ikke direkte vedrører forholdet mellem lejeren og udlejeren. Lovforslaget har til formål at gøre denne del af lejelovgivningen mere tidssvarende og overskuelig. Lovforslaget er en udmøntning af dele af lejelovsforliget mellem den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten fra juni 2014.

Ændring af almenlejeloven, almenboligloven og retsplejeloven (Hurtigere udsættelse af lejere på grund af kriminalitet) (Feb II)

Lovforslaget har til formål at reducere tiden fra sigtelse i straffesagen til eventuel afgørelse af spørgsmålet om ophævelse af den pågældendes husstands lejemål. Der etableres en ordning, hvorefter spørgsmålet om ophævelse af lejemålet afgøres i umiddelbar forlængelse af straffesagen.

Bilag 2 LLO's Hørings svar til udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold.

Indledning

Side 1

Til Transport og Boligministeriet KBH d. 18/9 2020
 Frederiksholms Kanal 27 F
 1220 Kbh. K
 Deres j.nr. 2020-2113
 Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk

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

Indledning


Kort frist – omfattende materiale

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

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

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring

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

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

Med andre ord sættes hele lejeloven og boligreguleringsloven i høring.

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

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

Ikke en ren teknisk sammenskrivning.

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

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

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

LLO's fokus

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

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


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

Behov for en ny høringsrunde.

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

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

Vigtige nedslagspunkter.

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

De vigtigste forhold ændringsforslag fra LLO er:

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

Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov

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

1. Lovens anvendelsesområde

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

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

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


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

De uregulerede kommuner er i dag:

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

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

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

Værelshuslejen sættes op.

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

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

Ejendomsbegrebet

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

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

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


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

Fravigelighed.

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

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

2. Lejeaftalen

Det er efter LLO's opfattelse meget fornuftigt at foretage en opstramning af reglerne om selve lejeaftalen. En ærgerlig højesteretsdom fra 2015 (U.2015.3294/2H) betyder reelt, at de mest byrdefulde vilkår alligevel ikke bortfalder, så længe de er anført i typeformulærens § 11. Selvom der bruges en forkert blanket, så "overlever" visse blanketvilkår alligevel. Det er endda oftest de mest indgribende vilkår der overlever.

En sådan retstilstand er ikke hensigtsmæssig.

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

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

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

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

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

Digital kommunikation.

Efter det oplyste sigter den nye ændring alene på, at lejer kan frigøre sig for at modtage digital post i højere grad end tidligere. LLO støtter denne ændring. Som nævnt under opsigelsesafsnittet, finder LLO det rimeligt, at lejer kan gøre indsigelse imod opsigelse pr. e-mail.


Dusør.

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

3. Omkostningsbestemt husleje.

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

En afskaffelse af 5,2.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

Småhuskapitlet mangler.

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

4. Det lejedes værdi.

Væsentlighedskrav/huslejbremse gælder ikke i uregulerede kommuner.

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

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

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

Ministeriet skrev i bemærkningerne til Blackstone-indgrebet, at:

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

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

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

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


Skatte og afgiftsstigninger bør flyttes til sit eget kapitel.

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

5. Markedsbestemt leje.

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Terminologi.

LLO finder det ikke retvisende at bruge udtrykket ”markedsbestemt leje”, da lejen ikke kan sættes ned til markedsniveau, hvis den overstiger dette niveau, som det eksempelvis er muligt i erhvervslejeloven.

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

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

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

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

Krav om fremhævelse i kontrakten.

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

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

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

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

6. Betaling af leje


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

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

7. Betaling for temperaturregulering, vand og el

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

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

Krav om begrundede indsigelser er for bebyrdende.

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

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

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

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

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

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

Man beder således udlejer om at undersøge sig selv, og har ikke mange andre muligheder. Vi mener på den baggrund, at begrundelseskravet bør fjernes.

8. Betaling for fælles programforsyning


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

9. Lejerens indflytning.

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

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

³ Forslagets s. 254.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

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

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

10. Mangler ved boligen

Forsinkelse er altid væsentlig, når flyttebilen venter.

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

Følgende fremgår af bemærkningerne:

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

⁴ Forslagets s. 268f


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

En sådan forsinkelse, er det ikke rimeligt, at en ny lejer skal tåle.

Når lejeren ikke præsterer sin ydelse (betaler husleje), har udlejeren da også en langt hurtigere mulighed for at ophæve lejen (jf. LL § 93, stk. 2). Ved denne vurdering tages der (stort set) ikke hensyn til hvorfor huslejen ikke er betalt. Det forekommer derfor ikke rimeligt at give udlejer en mere lempelig retsstilling.

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

11. Varsling af iværksættelse af arbejder

Oplysning om finansiering bør ikke fjernes

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

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

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

Den fornødne hurtighed bør også gælde ved vedligeholdelsesprojekter.

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

Lovforslaget nævner, at hvis udlejer ikke udfører forbedringsarbejder med den fornødne hurtighed, kan sagen indbringes for nævnet, men adgangsreglerne gælder alle arbejder, ikke kun forbedringer.

Vi foreslår at man udvider §27, stk.6 sådan at huslejenævnet også får kompetence, hvis udlejer ikke udfører vedligeholdelsesprojekter med den fornødne hurtighed,

12. Vedligeholdelse

Nye definitioner.


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

Øgede krav til vedligeholdelsesplaner er nødvendige.

Reglerne om vedligeholdelsesplaner bør strammes op.

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

Om nedslag i huslejen.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

Om nyistandsættelse.

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

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

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

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

§ 98, stk. 1:

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

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

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


13. Hensættelser til vedligeholdelse

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

14. Udlejerens forbedringer

LLO bemærker, at dette kapitel har gennemgået de største materielle ændringer. Om det lejedes identitet.

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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


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

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


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

Om forøgelse af ”det lejedes værdi”

Vi bemærker at man har valgt at ændre ordlyden i bestemmelsen. Efter vores opfattelse er det forvirrende, at man taler om en forøgelse af ”det lejedes værdi”, da det lejedes værdi ligeledes er en lejefastsættelsesform jf. LL § 47. Side 16

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Om (u)fravigelighed.

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

*§ 14.11. De i kapitlet nævnte bestemmelser kan ikke fraviges til skade for lejereren, jf. dog stk. 2 og 3.
Stk. 2. Uanset stk. 1, kan §§ 14.1, stk. 2 og 14.5, stk. 1, 1. pkt. fraviges ved aftale. § 14.4,
stk. 4 kan ligeledes fraviges ved aftale for så vidt angår perioden for godtgørelse.
Stk. 3. Uanset stk. 1, kan § 14.3 i ejendomme, som ikke er omfattet af § x(omkostningsbestemt leje),
fraviges ved aftale for så vidt angår lejeforhøjelsens størrelse.*

Bemærkningerne lyder:

*Som ny bestemmelse foreslås § 14.11 om mulighed for at fravige bestemmelserne i kapitlet.
Der er alene tale om en kodificering af allerede gældende ret, og medfører således ikke
ændringer i den gældende retstilstand.*

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

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

Både i Danmark og i udlandet, har der været stor fokus på de såkaldte ”renovictions” (en engelsk sammentrækning af ”renovation” og ”eviction”), altså at man forbedrer folk ud af deres boliger, fordi boligen efter forbedringsarbejderne bliver så dyr, at lejereren ikke har råd til at blive boende. Hvis lejereren for fremtiden kan fraskrive sig sine rettigheder til at få sin huslejestigning regnet ud efter loven (eksempelvis i lejekontrakten), vil udlejerne kunne indføje bebyrdende vilkår i lejekontrakten herom. Det vil med andre ord være en ladeport.

Med lovændringen kan man ligeledes frygte at udlejer i en §5,2 eller §53-kontrakt kunne skrive, at alle arbejder betragtes som 100% forbedring og ikke behøver 3 måneders varsel.
LLO skal på den baggrund på det kraftigste opfordre til at hele kapitlet ikke kan fraviges til skade for lejer.


Brug for yderligere beskyttelse imod renovictions

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

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

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

15. Aftalte forbedringer

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Aftalte forbedringer er reelt kun til skade for lejer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

17. Lejerens brug af det lejede

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

18. God skik og orden i ejendommen.

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


19. Brugsrettens overgang til andre

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

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

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

Forslag om udvidelse af bytteretten.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

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

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

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

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

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

Om fravigelighed:

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

20. Opsigelse

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne. Om lejers opsigelse af tidsbegrænsede lejeaftaler.

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


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

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

Om uopsigelighed i lejeaftaler.

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

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

Om lejers skriftlige indsigelse i lyset af en ny Højesteretsdom.

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

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

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

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

Om fravigelighed:

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

21. Udlejers ret til at hæve lejeaftalen

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

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


22. Lejerens fraflytning

Vi noterer os, at der ikke er tiltænkt nævneværdige materielle ændringer af opsigelsesreglerne. Vi skal gentage vores opfordring fra vedligeholdelsesafsnittet, til at sikre at hensigten med reglerne om nyistandsættelse rent faktiske bliver fulgt i praksis.

Bemærkningerne til lovforslaget nævner:

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

⁷ Lovforslagets s. 541

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

Det bør slås fast, at en sædvanlig brug af det lejede ikke kan føre til krav om nystandsættelse, særligt ikke efter en kort boperiode.
Manglende indkaldelse til syn er reelt ligegyldigt, hvis lejer møder op.

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

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

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

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

23. Beboerrepræsentation

LLO noterer, at der er ønsket at foretage et par begrænsede materielle ændringer.
Det er efter vores opfattelse positivt, at der sker en rettelse til 6 beboelseslejligheder fra 13 beboelseslejligheder.

Klubværelser bør omfattes.

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


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

Beboerrepræsentationen bør kunne være part i en retssag.

Efter LLO's opfattelse bør beboerrepræsentationen gives en partsevne efter loven.
Flere juridiske forfattere anfører, at beboerrepræsentationen ikke har partsevne som udgangspunkt medmindre dette er tillagt igennem lovgivningen. For beboerrepræsentationer gælder for indbringelse af huslejenævnsafgørelser jf. BRL § 43, stk. 3. Derfor har beboerrepræsentationen i det mindste partsevne der.

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

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

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

24. Tilbudspligt

LLO noterer, at der alene er foretaget redaktionelle ændringer.

25. Regulering af beløb og beløbsgrænser

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

26 Ikrafttrædelse

Ingen bemærkninger.

Om forslag til ny lov om boligforhold.

LLO har ikke lavet en kronologisk gennemgang af den foreslåede lov om boligforhold. Denne lovændring, er for os at se i højere grad en ren teknisk sammenskrivning, end lejelovens regler.

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


Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Bilag 3: Høringssvar til ”Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner”

Side 1

Til
Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk
Deres j nr. 2020-2113 Kbh. 6/10 2020

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Hørings svar til "Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner"


Høringen angår sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven, hvor reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner ved en fejl fra ministeriets side ikke var medtaget.

LLO skal takke for at have fået denne del af sammenskrivning i høring. Vores kommentarer den øvrige lovpakke samt høringsprocessen etc. henviser vi til vores tidligere hørings svar, fremsendt d. 18. september 2020.

Vi vil i dette hørings svar alene fokusere på spørgsmålet om reglerne for huslejefastsættelse i mindre ejendomme -de såkaldte "småhuse", og på hvorfor forslaget kan få stor betydning for huslejeniveauet, hvis Folketinget åbner op for, at udlejer må sættes huslejen ved at sammenligne med de dyre 5,2-lejemål.

Det er dog uklart om der lægges op til at man må sammenligne hele huslejen, eller kun den omkostningsbestemte del af 5,2-lejen. Vi har med nedenstående figur prøvet at anskueliggøre de forskellige andele af huslejen:

- Driftsomkostninger m.v. (den "rene" omkostningsbestemte husleje)
- Individuelle forbedringstillæg (fx nyt køkken eller bad)
- "Det lejedes værdi-tillæg" som er forskellen på den beregnede husleje og det lejedes værdi.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Når ministeriet lægger op til, at småhuse kan sammenlignes med 5,2-lejemål, er spørgsmålet hvad man må sammenligne med:

To fortolkninger med vidt forskellige konsekvenser

Løsning 1: Udlejer slipper for beregningen, men kan ikke bruge de dyre særregler.

Hvis man skal sammenligne med det beregnede dele af huslejen (den blå og grønne del af figuren), således at de små udlejere slipper for at lave deres egen udregning, er dette i tråd med forarbejderne til bestemmelsen.

Hvis en udlejer eller lejer ikke kan finde regulerede lejemål at sammenligne med, skal huslejenævnet beregne huslejen ved et såkaldt "skygebudget" således at lejen fastsættes som om lejen var fastsat omkostningsbestemt. Der er ikke en hjemmel til at fastsætte huslejen efter 5,2 ved inddragelse af et skygebudget.

Vi antager at løsning 1 også er ministeriets fortolkning, da denne harmonerer bedst med lovens hensigt, som vi gennemgår i de senere afsnit.

Løsning 2: Udlejer slipper for beregningen, og må også bruge de dyre særregler i BRL § 5,2.

Hvis man lader sammenligningsgrundlaget være hele 5,2-huslejen, som er fastsat efter det lejedes værdi (altså tage den røde del af huslejen med), vil huslejen selvsagt blive højere, da der ud over den beregnede husleje må medtages skønsmæssigt tillæg, som gør huslejen højere.

Vi antager ikke, at dette er ministeriets fortolkning af småhusreglerne, da dette ikke harmonerer med lovens forarbejder. Som regeringens eget Ekspertudvalg om boligreguleringslovens 5,2 påpeger, er der heller ikke fast retspraksis herom.


Vi forudsætter, at boligministeriet som tidligere understreget ikke har tænkt sig at lave materielle ændringer, eller forringe lejernes retsstilling med forslaget, og at der derfor alene kan sammenlignes med den beregnede del af huslejen.

Selvom vi ikke regner med at ministeriet har haft løsning 2 i tankerne, er spørgsmålet omdiskuteret i den juridiske teori, hvorfor vi finder det relevant at argumentere for at løsning 1 er den mest korrekte gengivelse af gældende ret.

Løsning 2 er en nyskabelse – ikke en videreførelse af gældende ret.

Småhusreglerne er til for at gøre give en administrativ lettelse til ejere af mindre ejendomme fra de ellers omstændige regler fra omkostningsbestemt husleje.

Det var ikke hensigten med reguleringen, at man ville gøre det muligt at få flere lejemål til at overgå fra omkostningsbestemt husleje til husleje fastsat efter det lejedes værdi, og derfor

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

lavede man varslingsreglerne efter lejelovens regler, men fastsatte huslejeniveauet efter boligreguleringsloven.

I det følgende vil vi gennemgå småhuskapitlet, som da det blev indført i 1994, og gennemgå indførelsen af BRL § 5, stk. 2 fra 1996, og hvordan dette var tiltænkt at påvirke småhusreglerne.

Som det fremgår af nedenstående afsnit, var det på intet tidspunkt meningen, at lejen skulle fastsættes som i de uregulerede kommuner eller efter BRL § 5, stk. 2 -altså det lejedes værdi. Hverken da småhuskapitlet eller BRL § 5, stk. 2 blev vedtaget.

1994 - småhusreglerne indføres.

Småhusreglerne blev indført ved L 1994 419.

I 1994 fandtes § 5, stk. 2 ikke endnu. Folketinget havde naturligvis ikke taget højde for en lovgivning, der endnu ikke fandtes.

Huslejen blev bestemt således at

"Lejen i disse ejendomme kan dog ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7." jf. § 29 c, 2. pkt.

Hensigten med lovgivningen var klar:


*"Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens legeberegningregler til lejelovens regler - med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme **er det omkostningsbestemte niveau** [vor fremhævning]- er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme."¹*

1 Lovforslagets individuelle bemærkninger § 2, nr. 61 afsnit "Til § 29 c" (hele afsnittet er vedlagt som bilag)
2 U 1997 1037 H
3 U 1995 138 V

Henvisningen til boligreguleringslovens § 7, er selvsagt fremsat for at undgå, at lejen sættes til det lejedes værdi jf. LL § 47, ellers var der ingen grund til at henvise til de omkostningsbestemte regler.

Selvom det ikke fremgår direkte af loven, er hensigten formentligt i stedet at ramme den misforståelse, som blev rettet op af Højesteret i 1997².

Dengang var der en fejlfortolkning af reglerne om mere byrdefulde vilkår hvor bl.a. Vestre Landsret³ antog, at når der forud for genudlejning var udført forbedringer af et vist omfang, blev reglerne om mere byrdefulde vilkår jf. (nu) § 5, stk. 12, uanvendelige. Aftalefriheden var (efter denne forkerte opfattelse) alene begrænset af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 1. Dog kunne lejers ret til at få lejen sat ned til et lovligt niveau jf. BRL § 15, 1, men først når der var varslet første gang.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Eller sagt lidt kortere: Dengang var man først sikker på, at lejen blev sat efter den omkostningsbestemte husleje, hvis den var blevet varslet op, ellers kunne man risikere, at den var sat efter det lejedes værdi.

Der er derfor ikke holdepunkter for, at der var tale om en ren administrativ øvelse. Folketinget var -dengang som nu- interesserede i hvad lejerne ender med at betale i husleje ved lovændringen. Derfor sattes huslejen heller ikke efter det lejedes værdi jf. LL § 47.

1996 – Boligreguleringslovens § 5,2 indføres – småhuskapitlet uberørt.

Da reglerne om husleje efter § 5, stk. 2 blev indført i 1996, havde Folketinget muligheden for at bestemme om disse nye regler også skulle gælde for mindre ejendomme.

Faktisk ændrede man småhusreglerne i samme lovændring, men ikke for at give mulighed for 5,2-priser i småhuse, men for at indskrive et væsentlighedskrav.

De individuelle bemærkninger lyder:

”Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

Det foreslås præciseret, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis”⁴.

4 Jf. L 1996 267, Individuelle bemærkninger, § 2, afsnit ”til nr. 9”.


5 Jf. De almindelige bemærkninger til lovforslaget L 1996 267

5,2-lovændringen udvider således ikke småhusreglerne, andet end at ordet ”væsentligt” indføres.

Hvis man havde åbnet for sammenligning med 5,2-husleje, ville dette da også have været i klar strid med formålet. Som Ekspertudvalget har påpeget, var hensigten med reguleringen i 1996 at ”hovedprincippet ved genudlejning også fremover er omkostningsbestemt leje”⁵.

Muligheden for at huslejenævnet kan indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mhp. at lave et skyggebudget jf. §29 c, næstsidste pkt., var desuden uændret.

Skyggebudgetter er naturligvis alene relevante i ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Der blev ikke lavet en særordning til § 5, stk. 2, hvilket igen bekræfter, at det er den Side 5

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

omkostningsbestemte husleje, der er relevant. Ikke engang i den lovændring, som indfører § 5,2, tænker man over, at den kan bruges ift. småhuse. Dette bør udelukke løsning 2. Ordningen om skyggebudgetter gælder stadigvæk og foreslås videreført. Et skyggebudget regner selvsagt ikke et "det lejedes værdi"-tillæg med. Skulle løsning 2 gælde, vil det medføre, at lejer vil stå langt bedre, hvis der ikke findes sammenligningslejemål, da han i så fald kan undgå at blive sammenlignet med 5,2-lejen.

Allerede det faktum, at lejen fastsættes efter en beregnet leje, hvis der ikke er sammenligningslejemål tydeliggør, at det aldrig har været meningen, at lejen skulle fastsættes efter det lejedes værdi.

Det skal desuden bemærkes, at for at undersøge omfanget af gennemgribende forbedringer, udførte det daværende Boligministerie en spørgeskemaundersøgelse af genudlejningslejen i et repræsentativt udsnit af private udlejningsejendomme med 7 eller flere boliger i regulerede kommuner⁶.

⁶ Undersøgelsen er gengivet i rapporten »Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995«, udgivet i februar 1996.

⁷ Se. Bl.a. Edlund og Grubbe, Boliglejeret 3. udgave (2019) s. 366, der henviser til Dons og Kier, s. 298 og Utr. Frederiksberg 29. september 2014 (BS Z2555/2013).

⁸ Se Jakob Juul-Sandberg, Det Lejedes værdi (4. udgave) s. 305ff, for en grundig gennemgang.

Heller ikke i denne sammenhæng anså man de mindre ejendomme for at være relevante for spørgsmålet om gennemgribende forbedringer.

Bidrag fra den juridiske litteratur.

Nogle juridiske forfattere taler for løsning 2⁷. Andre har den modsatte opfattelse⁸. I denne sammenhæng finder vi professor Jakob Juul-Sandbergs bemærkninger mest overbevisende. Han mener ikke, at der kan ske sammenligning med 5,2-lejemål. Han lægger netop vægt på forarbejderne til bestemmelsen, som gengivet ovenfor.


Ekspertudvalget som i oktober 2019 afgav rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kom udvalget også ind på spørgsmålet.

[Ekspertudvalgets rapport s. 41]

"Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet – [vor fremhævning] udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse"

I fodnoten til dette citat lyder:

Jf. Edlund og Grubbe: Boliglejeret, 2. udg. (2015), s. 333, men synspunktet er ikke klart bekræftet i retspraksis. [vor fremhævning]. Side 6

 <p>LLO LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet</p>	<p>Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020</p>	<p>Dagsordenens Punkt nr. 05</p>
<p>Møde nr. 9 2018-21</p>	<p>Beretning</p>	<p>AS</p>

Der er således ikke en klar konsensus om spørgsmålet -snarere det modsatte. Regeringens eget udvalg var i tvivl, og påpeger den manglende forankring i retspraksis.

I selve undersøgelsen blev de mindre ejendomme netop talt som lejemål i kategorien "det lejedes regulerede værdi"

9 Ekspertudvalgets rapport s. 53, tabel 3.5

10 Eksemplet er taget fra vores brochure om 5,2, "FORSTÅ BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5,2", s.5:

Eksempel: Udlejer bruger 350.000 kr. på en forbedring og dette kan han få en permanent huslejeforhøjelse (pr. april 2019) på 6,6% af, dvs. 23.100 kr. om året til evig tid. 5,2 reglen siger, at de almindelige regler kan fraviges, hvis udlejer bruger mere end 2.255 kr. pr. m2 på forbedringer.

Gør udlejer dette, kan huslejen fastsættes efter skøn i stedet for en beregning. Man kalder dette for "det lejedes værdi".

Eksempel: Udlejeren bruger 350.000 kr. på at modernisere en lejlighed på 75 m2. Lejligheden havde før forbedringen en husleje på 791 kr. (pr. m2. pr. år) (landsgennemsnittet). Udlejer sætter herefter huslejen op til det lejedes værdi: 1407 kr. (pr. m2. pr. år) (landsgennemsnit). Udlejer sætter således huslejen op med 616 kr. pr. m2, i alt 46.200 kr. om året

Småejendommene (højst 6 boliger), hvor lejen fastsættes efter det lejedes "regulerede" værdi, er med omkring 232.000 boliger dobbelt så udbredt som førnævnte ejendomme med omkostningsbestemt leje (I/II). Lejefastsættelsen i disse ejendomme er tilsigtet at "skygge" udviklingen i den omkostningsbestemte leje, dvs., at lejen i småejendommene i praksis kan betragtes som omkostningsbestemt. [vor fremhævning]

Når juraprofessorer ikke er enige, når ekspertudvalget er i tvivl og når retspraksis ikke giver et klart svar, er der ikke grundlag for at vælge løsning 2.

Skulle man vælge løsning 2, kan det i hvert fald ikke med rimelighed fremlægges som et ukontroversielt spørgsmål. Det er i stedet en materiel ændring af retstilstanden.

Fire konsekvenser, hvis løsning 2 gennemføres.

Udover at LLO ikke mener at løsning 2 er juridisk korrekt, er den heller ikke politisk ønskelige. Vi har angivet fire grunde til dette nedenfor.


1. Det bliver dyrere at være lejer.

Hvis løsning 2 gennemføres, vil en række huslejenævn, herunder (flertallet) i København formentligt ændre praksis.

Den moderniserede lejlighed på 75 kvadratmeter som årligt koster 81.525 vil i fremtiden koste 105.525 kr, eller ca. 2000 kr. mere om måneden.¹⁰ -for den samme lejlighed.

2. Utrygheden rammer hurtigt - Huslejerne kan varsles op hvert andet år.

Da småhusreglerne følger lejelovens varslingsregler, kan huslejen varsles op hver andet år¹¹. Lejere (også i eksisterende lejeforhold) må således forvente huslejestigninger, hvis udlejer har levet op til de relativt lave beløbsgrænser i boligreguleringsloven § 5, stk, 2.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

11 jf. § 29 c, stk. LL 47

3. Mulighed for store huslejestigninger i eksisterende lejemål

Den sikkerhed lejerne i store udlejningsejendomme har, hvorefter huslejen ikke bare kan stige til § 5, stk. 2 før boligen genudlejes, findes ikke i småhusreglerne, da udlejer blot kan inddrage nye sammenligningslejemål, ved en ny huslejevarsling efter § 29 c.

4. Udlejer får alle fordelene -ingen af pligterne

De regler, som skal sikre, at udlejer ikke misbruger BRL § 5, stk. 2, gælder ikke for småhuse.

Det vil sige at:

- Huslejenævnet skal ikke besigtige jf. BRL § 5, stk. 3.
- Kontrolskiftereglerne gælder ikke jf. BRL § 5, stk. 5.
- Lejers krav på at ejendommen i øvrigt er i ordenlig stand gælder ikke jf. BRL § 5, stk. 7.
- Lejer skal bevise, at udlejer ikke har brugt de penge, han siger han har på moderniseringer - ikke udlejer. jf. BRL § 5, stk. 8.
- Udlejer kan forskelsbehandle lejerne, da reglerne om mindre byrdefulde vilkår ikke gælder jf. BRL § 5, stk. 12.

Ekspertudvalgets gennemgang viste, at der er ca. Er 232.000 boliger beliggende i småhuse, i de regulerede kommuner. Der er således tale om en ændring som kan have store konsekvenser for rigtig mange lejere, der bor i mindre ejendomme. Faktisk vil flere lejere blive berørt af løsning 2 end Blackstone-indgrebet, som primært påvirkede lejere i store udlejningsejendomme.

Vi bifalder, Folketinget og ministeriets ønske om at gøre lejeloven og boligreguleringsloven lettere at læse ved en sammenskrivning.


Vi mener, at bemærkningerne om småhuskapitlet er uklare.

Vi har ovenfor gennemgået, hvorfor det vil være mest i overens med forarbejderne til småhuskapitlet og 5,2, at fortolke loven således at udlejer slipper for at foretage en beregning, men ikke får mulighed for at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi (det vi har kaldt løsning 1).

Vi ved dog, at spørgsmålet er omtvistet, og derfor har vi også redegjort for fortolkningsmulighed hvorefter, udlejer ikke blot slipper for beregningen, men også får mulighed for at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi (det vi har kaldt løsning 2).

Da vi mener, at løsning 1 stemmer bedst overens med lovens oprindelige hensigt, da det er den eneste løsning der giver mening ift. Skyggebudgetter og det er den fortolkning som giver lejerne den største tryghed, så regner vi med at ministeriet vil fortolke loven på samme måde.

Skulle ministeriet i stedet fortolke loven efter løsning 2, vil vi på det kraftigste bede ministeriet genoverveje spørgsmålet. Skulle ministeren blåstemple denne fortolkning, vil vi for det første

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

mene at den juridiske fortolkning ikke er korrekt, for det andet vil vi mene at retstilstanden i så fald vil blive væsentligt forringet for lejerne idet selv lejere i bestående lejemål vil kunne risikere at blive varslet op efter lejelovens regler.

Hvor lejere i storhuse, har en vis beskyttelse imod at blive forbedret ud af deres boliger, da der ikke kan laves 5,2 i løbet af lejeperioden, har småhuslejerne ikke denne beskyttelse. De kan således risikere at få fordoblet huslejen, hvis udlejer foretager tilstrækkelige forbedringer. Dette skyldes at huslejen kan reguleres op til hvert andet år.

Småhusreglerne og fortolkningen heraf vedrører flere boliger end det såkaldte Blackstone-indgreb, og det er svært at undervurdere hvor stor betydning dette vil få for lejerne i mindre ejendomme. Vi håber derfor at ministeren deler vores fortolkning (løsning 1) og vi vil under alle omstændigheder bede om at loven bliver præciseret.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Bilag 4: Høringssvar ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

21-01-2020


Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer

Vi skal indledningsvist takke for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lejernes Landsorganisation (LLO) finder det fornuftigt at Regeringen prioriterer en ordentlig boligstandard for hele landet. Problemstilling er for os at se helt korrekt identificeret.

LLO støtter lovforslagets intention og finder det vigtigt at der er tilstrækkelige ressourcer til en reel implementering af de nye regler.

Vi kan dog frygte at loven ikke bliver tilstrækkelig virksom, hvis ordningen ikke gøres obligatorisk og følges op af de fornødne ressourcer.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

LLO foreslår derfor:

1. At kommunerne pålægges at indføre lovforslagets anmeldelsesordning.

LLO frygter, at kommuner vil undgå at gennemføre lovforslaget af økonomiske hensyn.

Da mange af de sundhedsskadelige lejeboliger er beliggende i økonomisk trængte kommuner, kan forslaget risikere at få begrænset effekt, hvis det ikke gøres obligatorisk.

2. En øget finansiering af forslaget.

Kommunerne er i forvejen pålagt, at ejendommene ikke må være sundhedsskadelige efter byfornyelseslovens kapitel 9.


Disse regler har dog vist sig ikke at være tilstrækkelige, hvorfor Regeringen ønsker dem skærpet med denne lovændring. Det er LLO's vurdering, at det manglende tilsyn i høj grad skyldes manglende ressourcer til kommunalt tilsyn.

Det fremgår af lovforslagets bemærkninger, at forslaget ikke antages at medføre merudgifter for det offentlige.

LLO opfordrer derfor til at der sættes yderligere midler af til gennemførelsen af lovforslaget.

3. Uddybning af kommunens ret til at indbringe sag om vedligeholdelsesmangler.

Vi kan læse af lovens bemærkninger, at det hensigten ved at lade kommunen indbringe vedligeholdelsesmangelsager er at *"boligstanden generelt bliver højnet, samt at en bolig med væsentlige vedligeholdelsesmangler, der endnu ikke er kondemneret, men kan blive det inden for kort tid, ikke udlejes højnes"*.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Konkret skulle dette ske ved, at kommunen kan kræve at boligen overdrages i god og ordentlig stand, i modsætning til lejeren, som må leve med aftalevilkår, der gør at man lejer en bolig med dårlig vedligeholdelsesstand.

LLO opfordrer til, at denne hensigt skrives klarere ind i selve lejeloven, og ikke kun i byfornyelsesloven, særligt da det drejer sig om en udvidelse af en parts kompetencer.

LLO mener ligeledes, at lejeren bør gives den samme ret som kommunen til at lejemålet afleveres ”i god og forsvarlig stand” jf. Lejelovens § 9.

Lejeren, som jo skal opholde sig i lejemålet, bør gives samme ret som kommunen. Konkret kan dette gøres ved at ændre lejelovens § 18, således at LL § 9, stk. 1 gøres ufravigelig.

Mvh.

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd


Landsformand

/Anders Svendsen

Bilag 5: forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger. (tag-over-hovedet garanti)

Til Transport- og Boligministeriet Frederiksholms Kanal 27 F 1220 København K

Deres j.nr. 2020-5305

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

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

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om leje af almene boliger.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Forslaget indeholder tre dele:

Første del skaber hjemmel for en kommune til, at kommunen kan etablere og drive en ordning, som kan tilbyde unge uddannelsessøgende et midlertidigt sted at bo, hvis de ikke kan finde en bolig inden studiestart.

Anden del vedrører digitalisering af den almene boligsektor, således at reglerne afspejler reglerne for digital kommunikation i den private udlejningssektor.

Tredje del vedrører indførelsen af en forsøgsordning, hvorefter udlejer i helt særlige situationer gives mulighed for at opsig lejere af almene ældre- eller plejeboliger, eksempelvis ved et ændret plejebenhov hos lejeren.

Vedr. første del Kommunal tag-over-hovedet-garanti. Forslaget forbedrer kommunernes muligheder for at sikre midlertidige boliger til uddannelsessøgende.

LLO støtter forslaget.

Flere byer har ikke et tilstrækkeligt antal studieboliger, og de studerende skal derfor forsøge at presse sig ind på et i forvejen presset boligmarked. En manglende regulering af boligmarkedet fører til at de betalelige boliger har forsvundet, som dokumenteret af Ekspertgruppen om BRL § 5, stk. 2. De kommuner, der har problemer, bør dog først og fremmest sikre, at der er tilstrækkeligt mange permanente studie- og ungdomsboliger. Dette er langt at foretrække fremfor de i lovforslaget beskrevne forsøgsordninger i form af beboelsesvogne, sovesale, vandrehjem og beboelsescontainere.


Det perfekte skal dog ikke blive det godes fjende. Og visse danske kommuner har uden tvivl en så stor udfordring ift. antallet af studieboliger, at det kan være nødvendigt at tage ovennævnte tiltag i brug.

Vi kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Anden del om øget digitalisering af den almene sektor.

Aftalen afspejler den nuværende retstilstand i den private udlejningssektor.

Det er efter LLO's opfattelse rimeligt, at de almene får samme muligheder for at benytte digital kommunikation som den private udlejningssektor.

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Vi bemærker at personer, der er fritaget af modtagelsen af Digital Post er undtaget af reglerne, samt at reglerne for betalingspåkrav og opsigelser stadigvæk alene kræver at meddelelserne kan ske på skrift.

LLO kan derfor støtte forslaget.

Vedr. Tredje del forsøgsordning om øget mulighed for opsigelse.
LLO kan ikke støtte forslaget, da vi ikke finder det nødvendigt at udvide udlejers opsigelsesadgang.

Vi har sympati for, at de udfordringer en ændring i plejebenhov kan give, men vi finder ikke, at udlejer bør gives en opsigelsesret i den forbindelse.

Efter vores opfattelse bør en flytning ske efter aftale med lejereren og de pårørende eller lejerens værge, og ikke som en ensidig meddelelse.

Vi er bekendt med at der er tale om en forsøgsordning, og at en række krav skal være opfyldt førend der kan ske opsigelse, men vi mener alligevel at sådanne flytninger, bør ske ad frivillighedens vej, i stedet for ved udlejers opsigelse.

Samlet set, kan vi derfor støtte de første to dele af forslaget, men ikke det sidste.

Med venlig hilsen Lejernes Landsorganisation i Danmark Helene Toxværd Landsformand
/Anders Svendsen

D. 28. august fremsendte vi en korrektion til høringssvaret.

Til Transport- og Boligministeriet.

Jeg skal venligst fremsende en korrektion af det fremsendte høringssvar.

Vi har ved en fejl lagt til grund, at forslaget til øget digitalisering ville beholde kravet om fysiske skriftlige påkrav og opsigelser.


Med lovforslaget fjerner man i stedet dette krav.

Det er LLO's opfattelse, at forslaget kan risikere at ramme borgere som ikke er stærke it-brugere uforholdsmæssigt hårdt.

Borgere som overser en e-mail om rykker eller en opsigelse, vil kunne risikere at miste deres hjem.

Dette er ikke en rimelig retsstilling og forslaget vil stille beboerne i den almene sektor ringere end lejere i den private udlejningssektor.

Det er vores opfattelse, at lovforslaget kan risikere at føre til flere opsigelser eller ophævelser.


	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Da reglerne for digital kommunikation i lejeforhold senest blev ændret i den private sektor, kunne et enigt Folketing acceptere at disse særligt vigtige meddelelser ikke alene kan sendes pr. E-mail.

LLO finder, at denne beskyttelse bør bibeholdes.

LLO kan derfor ikke støtte digitaliseringsdelen af lovforslaget.

Bilag 6: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger).

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Til Transport- og Boligministeriet Frederiksholms Kanal 27 F 1220 København K

Alene sendt pr. e-mail til trm@trm.dk /cc eta@trm.dk.

Deres j.nr.: 2020-4809

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Bopælspligt i nyetablerede boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger)

Lejernes Landsorganisation (LLO) skal venligst takke for at have fået sendt ovennævnte udkast til lovforslag i høring.

Lovforslaget vil ændre reglerne om benyttelse af boliger med henblik på at udvide reglernes anvendelsesområde. I stedet for tidspunktet, hvor boligen for første gang benyttes til helårsbeboelse, dvs. ejeren/lejeren flytter ind, vil reglens anvendelse blive udvidet med henblik på at omfatte boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, fra det tidspunkt, hvor kommunalbestyrelsens tilladelse til at tage boligen i brug foreligger.

LLO støtter forslaget. Der er tale om en skærpelse af bopælspligten, således, at et ”smuthul” i den eksisterende lovgivning lukkes.

Med andre ord bliver der stillet krav om at gode nye boliger ikke længere kan få lov at stå tomme, men i stedet skal bebos af mennesker hele året.


Lovforslaget er udtryk for sunde betragtninger om den bedst mulige benyttelse af boligmassen, og LLO støtter naturligvis denne forbedring af bopælspligten.

Mvh. Lejernes Landsorganisation
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Bilag 7: Vedr. Høring forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

Til Skatteministeriet
Nicolai Eigtveds Gade 28
DK 1402 -København K
Deres j-nr. 2020-5183
KBH. 29/10 2020

 Landssekretariatet	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

Vedr. Høring forslag til lov om ændring af ejendomsvurderingsloven og forskellige andre love.

LLO skal venligst afgive uopfordret høringssvar til ovennævnte lovforslag. LLO afgiver sjældent høringssvar når i lovforslag, som vi ikke får i høring, men vi gør en undtagelse i denne forbindelse, da vi frygter lovforslaget vil få væsentlig betydning for boligmarkedet i Danmark.

En afskaffelse af den offentlige vurdering for andelsboliger.

Vi vil fokusere på forslaget del som omhandler ophøret af de offentlige ejendomsvurderinger af det som Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation kalder "en reel afskaffelse af den offentlige vurdering" (Politiken d. 24. oktober 2020).

Ca. 35% af andelsboligforeningerne bruger den offentlige vurderingsmetode¹. Denne vurderingsmetode medfører, at andelshaverne ikke behøver at bruge penge på ejendomsvaluere, og får en mindre oppumpet vurdering.

Det som pumper værdierne op med valuarvurderingerne er, muligheden for at "sælge skindet inden bjørnen er skudt". Hvis valuaren lægger til grund, at andelsboligforeningen på et senere tidspunkt vil lave omfattende moderniseringer af ejendommen, kan andelshaverne få værdistigningen i dag.

Under LLO's arbejde i ekspertudvalget om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, så vi hvordan den vurdering valuaren bruger, den såkaldte Discounted Cash Flow-model (DCF-modellen), ofte hviler på en række tvivlsomme faktorer, eksempelvis:

- Alle nuværende beboere flytter indenfor en periode på ca. 10 år.
- Når en gammel beboer flytter ud kan huslejen sættes op til næsten det dobbelte.
 - Udgiften til geninvestering i forbedringen (fx nye køkkener, når de gamle er slidt op) medtages ikke.
 -


Hvis bare der røres det mindste ved disse faktorer, giver det store udslag i vurderingen.

Det forholder sig ikke således med den offentlige vurdering (som den er i dag), da vurderingen ikke tager højde for forbedringsarbejder, man endnu ikke har udført.

Færre offentlige vurderinger vil føre til dyrere priser og større usikkerhed.

Det er LLO's opfattelse, at valuarvurderingerne er en væsentlig grund til oppustede boligpriser jf. ovenstående.

Andelsboligforeningerne har måtte bruge den samme offentlige vurdering fra 2012 indtil nu,

	Hovedbestyrelsesmøde den 28. November 2020	Dagsordenens Punkt nr. 05
Møde nr. 9 2018-21	Beretning	AS

også selvom der er sket meget på boligmarkedet i de sidste otte år.

Hvis man helt ophører med at lave offentlige vurderinger, fører man de sidste andelsboligforeninger i armene på valuarerne, med dyrere boligpriser til følge. Dette stik imod regeringens hensigt om "byer for alle".

Ekspertudvalgets rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (2019) s. 78

Hertil kommer den usikkerhed valuarvurderingerne kan betyde for lejerne. Det var ikke de offentligt vurderede andelsboligforeninger, der gik konkurs efter finanskrisen, det var de valuarvurderede.

Vi er klar over, at man har indført nye regler siden finanskrisen, men disse har som nævnt ikke gjort det umuligt at puste værdierne helt op, hvis bare man putter en række optimistiske vurderinger ind i regnemodellen.

Desuden tjekkes disse valuarvurderinger ofte ikke af markedet, da andelsboligforeninger sælges langt sjældnere end private udlejningsboliger.

Efter LLO's opfattelse bør den offentlige vurdering udgøre grundlaget for andelsboligernes værdiansættelse, fremfor valuarvurderingerne. En afskaffelse vil medføre alvorlige negative konsekvenser for boligmarkedet i de større byer (særligt i København, hvor hovedparten af andelsboligerne er beliggende).

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen