

Til Indenrigs- og boligministeriet.
Holmens Kanal 22
1060 Kbh. K

Deres sagsnummer: 2021 - 633

Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk. og cc mpk@trm.dk



LEJERNES LANDSORGANISATION

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Vedr. LLO's høringsvar til Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lovforslaget indeholder to elementer: (1) Indførelse af hjemmel til at forlænge fristen for afholdelse af beboermøde i beboerrepræsentationer, og (2) en forlængelse af frist for aflæggelse af forbrugsregnskaber.

LLO kan støtte begge forslag, og vi vil gerne knytte nogle bemærkninger til begge elementer.

Om udskydelse af fristen for afholdelse af beboermøder.

LLO har tidligere henvendt os om de vanskeligheder skiftende forsamlingsforbud kan give beboerrepræsentationer, og vi er meget glade for at ministeriet tager dette initiativ for at undgå at beboerrepræsentationer kan tvangslukkes som følge af den nuværende Lejelovs § 64, stk. 6.

Flere beboerrepræsentationer bør sikres mod tvangslukning.

Det er for os at se vigtigt, at lovforslagets bestemmelser om ikrafttræden overvejes yderligere, så beboerrepræsentationer sikres imod tvangsopløsning, her tænker vi særligt på de, der har senest har afholdt møde inden d. 10. februar 2019, altså mere end to år fra dette lovforslag træder i kraft.

Bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer (BKG. 1997-09-09 nr. 709) slår fast, at mødet skal afholdes hvert kalenderår inden 1. april, jf. § 7 stk. 1.

Hvis en beboerrepræsentation har holdt møde d. 30. januar 2019, men ikke nået at afholde det årlige beboermøde inden landet blev lukket ned d. 11. marts i 2020, kan disse beboerrepræsentationer som udgangspunkt ophæves, også efter vedtagelsen af dette lovforslag.

Derfor mener LLO, at det i loven skal slås fast, at beboerrepræsentationer ikke kan ophæves, hvis ophævelsen kunne være afværget, hvis de havde afholdt beboermøde i perioden fra forsamlingsforbuddets indførelse til nu.

Hvis dette ikke tilføjes/præciseres i lovteksten, kan et stort antal beboerrepræsentationer ophæves, hvilket ville være ikke bare uretfærdigt, men også er stik imod hensigten i den styrkelse af lejerne, som Folketinget sidste år vedtog med Blackstone-pakken.

Det vil være helt urimeligt at tvangslukke beboerrepræsentationer, som har undladt at afholde beboermøde for at overholde forsamlingsforbuddet, for at undgå smitte.

Yderligere sikring imod ophævelse af beboerrepræsentationen på udlejers initiativ.

Endeligt skaber den nuværende retsstilling usikkerhed for både lejer og udlejer, hvis der ikke afholdes møder inden to år. Udlejer kan fx ikke være sikker på om der skal varsles lejestigninger efter reglerne om ejendomme uden beboerrepræsentationer (BRL § 12) eller med (BRL § 13), og vælges den korrekte paragraf ikke, er varslingen ugyldig. En sådan forvirring kan opstå, når beboermødet afholdes, men udlejer ikke får tilsendt et referat.

Af den årsag mener vi, at beboerrepræsentationens bortfald efter LL § 64, stk. 6 som det mindste bør forudsætte en henvendelse fra udlejer efter BRL § 64, stk. 5, og at bortfaldet først sker ved udløbet af denne 6 ugers frist. Et synspunkt, som formentligt støttes af den sparsomme praksis på området, nemlig T:BB 2000.189/2 Ø, hvor et spørgsmål om beboerrepræsentationens lovlige oprettelse blev afvist allerede fordi udlejers henvendelse til lejerne herom var mangelfuld.

For at sikre, at lovforslagets hensigt gennemføres bør det ligeledes præciseres, at udlejer heller ikke kan anse beboerrepræsentationen som bortfaldet jf. LL 64, stk. 5, fordi det årlige beboermøde ikke er afholdt jf. ovenstående.

Om udskydelse af fristen for forbrugsregnskaber.

LLO støtter forslaget om en udskydelse af fristen, da det kan være fornuftigt, at udlejer ikke får adgang til boligerne i forbindelse med måleraflæsning, af sundhedsmæssige årsager.

Alligevel skal vi dog bemærke, at en meget stor del af af varmeaflysningen m.v. ikke kræver at udlejer fysisk får adgang til boligerne, da de kan aflæses via de såkaldte radiomålere og ikke de såkaldte fordampningsmålere, som kræver en fysisk udskiftning af målerens glas.

Radiomålere bliver efter den nuværende lovgivning først obligatoriske i 2027, som led i implementeringen af EU's direktiv om energieffektivitet.

Ministeriet bør overveje om tiden ikke er moden til at gøre radiomålere obligatoriske på et tidligere tidspunkt, så vi undgår at skulle lave disse lovændringer.

På den baggrund kan LLO støtte begge forslag.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen