

**Til Indenrigs- og boligministeriet.**

Stormgade 2-6

1470 Kbh. K

[im@im.dk](mailto:im@im.dk) alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2022 - 1473

**Høring over udkast til bekendtgørelser udstedt i medfør af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om kommunal anvisningsret**

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte forslag til bekendtgørelser i høring.

Forslagene indeholder primært tilpasninger af eksisterende bekendtgørelser således at de passer med den nye (sammenskrevne) lejelov og lov om boligforhold, som træder i kraft d. 1.7.2022.

LLO har ingen bemærkninger til de tekniske opdateringer. Vi skal i den forbindelse rose ministeriet for at vælge en teknisk høringsmetode, som fremhæver ændringerne i bekendtgørelserne. Dette har gjort processen enklere og hurtigere.

LLO vil dog gerne knytte nogle få bemærkninger til bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer.

**Bemærkninger til ny bekendtgørelse om beboerrepræsentationer.**

Indledningsvist er det vigtigt at understrege at bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer i dag bliver brugt meget blandt beboerdemokrater.

Det er ikke unormalt at vores foreningsmedlemmer eller dirigenten har en kopi af bekendtgørelsen med til det årlige beboermøde.

Det er derfor vigtigt at bekendtgørelsen fremstår så klar som muligt, og ikke giver anledning til forvirring for læsere uden juridisk baggrund.

**Rettelse i det antal, der skal til at lave en beboerrepræsentation. § 1, stk. 2**

Ministeriet retter antallet af beboelseslejligheder, der skal til at stifte en beboerrepræsentation fra 13 til 6.

LLO bifalder denne ændring, som det i øvrigt bemærkes er en konsekvens af gældende ret.

### **Definition af "fremmøde" til beboermøde § 3, stk. 2-3.**

LLO læser forslaget til § 3, stk. 2 som at det at give fuldmagt er det samme som fremmøde.

Fuldmagter skal således tælles med når det skal vurderes om mindst 50 pct. af de fremmødte lejere af beboelseslejligheder giver tilslutning til oprettelsen af en beboerrepræsentation jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1.

Vi er dog bekymrede for at det, der er tiltænkt som en sproglig opstramning kan risikere at blive forvirrende. For de fleste læsere uden en juridisk baggrund er det to forskellige ting at være "fremmødt" og have givet "fuldmagt".

Da teksten (som nævnt indledningsvist) skal læses af folk uden en juridisk baggrund, vil vi derfor opfordre til at man foretager en sproglig ændring, så bekendtgørelsen bliver nemmere at forstå. Vi vil ligeledes opfordre til at man tydeliggør at fuldmagten kan være skriftlig.

### **Tegningsretten § 5, stk. 3.**

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation blev ændret i 2020. Den underliggende hensigt var at imødekomme det problem, der havde vist sig at være i at færre og færre banker ville åbne konti til beboerrepræsentationer.

Tegningsretten var dog primært tænkt i forbindelse med bankforbindelser.

Der er dog opstået tvivl om tegningsretten har fået yderligere konsekvenser.

EjendomDanmark anfører i en nyhed på sin hjemmeside "Ændringer for beboerrepræsentationen" af 26. november 2020, at:

*"Det [tegningsretten] betyder, at alle 3 beboerrepræsentanter skal tegne / underskrive en beslutning truffet af beboerrepræsentationen, eksempelvis hvis beboerrepræsentationen gør indsigelse mod et varmeregnskab på samtlige lejeres vegne eller mod en omkostningsbestemt lejeforhøjelse.*

*I ejendomme med 1 beboerrepræsentant er det naturligtvis denne beboerrepræsentant, som tegner beboerrepræsentationen."*

Det er efter LLO's opfattelse ikke korrekt udlagt, at en indsigelse vil skulle underskrives af samtlige beboerrepræsentanter.

Ofte laves indsigelser med en stiltiende fuldmagt af en lejerorganisation på beboerrepræsentationens vegne.

Skulle der være intern uenighed i en beboerrepræsentation om der skal gøres indsigelse eller ej, eller skulle en beboerrepræsentant ikke være i stand til at skrive under i tide pga. rejse eller sygdom, vil en sådan tolkning begrænse beboerrepræsentationens muligheder.

Det vil under alle omstændigheder være fornuftigt at få tydeliggjort i bekendtgørelsens ordlyd, at kravet om tegningsret ikke står i vejen for at give fuldmagt til en lejerforening eller anden repræsentant, og at der fx godt kan sendes en indsigelse imod en huslejevarsling fra en beboerrepræsentants e-mailadresse uden at denne skal underskrives af de øvrige beboerrepræsentanter.

I modsat fald ville det som er tiltænkt at styrke beboerrepræsentationerne ende med at være en svækkelse.

Mvh.  
Lejernes Landsorganisation i Danmark.  
Helene Toxværd  
Landsformand

/Anders Svendsen