

Til

Kbh. 12/3 2021

Transport- og Boligministeriet  
Frederiksholms Kanal 27 F  
1220 København K

Alene sendt pr. E-mail til [trm@trm.dk](mailto:trm@trm.dk)  
Deres j.nr. 2020-2113

# Hørings svar til anden høring over udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold (sammenskrivningen)

LLO skal venligst takke for at have fået sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven i fornyet høring, og for at have fået en forlængelse af fristen for høringssvar til d. 12. marts.

En sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven blev besluttet allerede i 2014, i en politisk aftale imellem den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten

Selvsamme aftale giver alene mulighed for en såkaldt "teknisk sammenskrivning". Loven skal således have samme indhold som nu, og må dermed som udgangspunkt ikke give hverken lejerne eller udlejerne flere eller færre rettigheder. Dog kan aftaleparterne selvsagt ændre dette udgangspunkt ved at give samtykke til forbedringer.

Desværre må LLO konstatere at resultatet af disse store anstrengelser, ikke har givet et resultat, som vi kan støtte.

LLO kan ikke støtte lovforslaget af fem årsager:

1. **Forslaget gengiver i flere tilfælde ikke gældende ret efter LLO's opfattelse.** Vi mener derfor ikke, at der i alle tilfælde er tale om en "ren teknisk sammenskrivning", men i flere tilfælde en ændring af retstilstanden.
2. **Sammenskrivningen bibeholder kompleksiteten i den nuværende lejelovgivning,** i stedet for at forenkle de gældende regler. Den logik der trods alt var forbundet til at man fx kunne huske, at boligreguleringslovens opgørelsesmetoder gælder for paragraffer i boligreguleringsloven forsvinder nu. LLO mener, at dette er en forspildt mulighed. Hvis reglerne skal blive ved med at være lige komplicerede, hvorfor så flytte rundt på dem, så praktikerne skal til at lære nye?
3. **Loven skelner stadigvæk imellem regulerede kommuner og uregulerede kommuner selvom boligreguleringslovens ophæves.** Med andre ord fastholdes inddelingen af Danmark i et a og b-hold hvad angår lejebeskyttelse, selvom kun 1 ud af 10 lejere er på b-holdet. Med forslaget vil lejere stadigvæk have færre rettigheder, hvis man er så uheldig at bo i en såkaldt "ureguleret" kommune, hvor boligreguleringsloven ikke finder anvendelse.
4. **Der er en uvilje til at rette i selve lovteksten, men i stedet foretrækker man at ændre i bemærkningerne,** selvom dette i andre sammenhænge har vist sig at give anledning til anseelige problemer i praksis (fx. I forhold til afskaffelse af nyistandsættelsesbegrebet, som desværre ikke er slået igennem i hele landet).
5. **Endeligt betyder lovforslaget ikke forbedringer på områder, hvor disse er tiltrængte.** LLO kan konstatere, at næsten ingen af vores forslag til forbedringer fra vores tidligere høringsvar er imødekommet.

Samlet set er det LLO's anbefaling, at forligskredsen faktisk foretager forbedringer og forenklinger i forbindelse med dette store arbejde ved en ny politisk aftale. Der er tale om de største ændringer i lovens opbygning siden 1970'erne. Det ville være uendeligt ærgerligt, hvis denne sjældne mulighed skal ende med en ren akademisk stiløvelse, som i øvrigt savner logikken i den nuværende opbygning,

Såfremt forligskredsen ikke er rede til at forbedre loven ved en ny politisk aftale, giver lovforslagets bemærkninger desværre anledning til flere ulemper end forbedringer (på trods af at sammenskrivningen bør være neutral). Vi vil i så fald fraråde Folketinget at vedtage lovforslaget i dets nuværende form.

Vi skal i den forbindelse understrege, at vi er klar over at både ministeriets embedsfolk og skiftende ministre har haft en uriaspost med denne sammenskrivning, hvor man i flere tilfælde har været nødsaget til at stikke hånden i et hvepsebo, når gældende ret skal beskrives, idet både lejer- og udlejersiden kan have reelle juridiske uenigheder, som nu skal afklares i bemærkningerne i stedet for ved domstolene.

I det følgende vil vi gennemgå disse fem punkter og dernæst lave supplere vores oprindelige høringsvar i kronologisk rækkefølge.

Som bekendt er høringsmaterialet på omkring 900 sider i lighed med første høringsrunde, men ændringerne fra første til anden høringsrunde er ikke fremhævet. Vi vil kraftigt opfordre til, at dette gøres for fremtiden, således at ændringerne står klart for alle parter.

### **Punkt 1. Forslaget er ikke en teknisk sammenskrivning, da det ikke gengiver ikke gældende ret.**

Vi vil indlede med at gentage, at den opgave som boligministeriet er blevet stillet har været tæt på umulig.

Tilsyneladende har man af lovtekniske årsager ikke kunne nøjes med at give lovens paragraffer nye numre, og i øvrigt sige at man vil bibeholde den nuværende retstilstand uden videre redegørelse for gældende ret. Vi forstår at dette skyldes justitsministeriets anbefalinger om lov kvalitet.

Dog er flere forhold uafklarede i retspraksis. Dette kan skyldes lovens ordlyd eller modsatrettet eller begrænset praksis på området. Der kan ligeledes være modsatrettede opfattelser i den juridiske teori: selv professorer kan være uenige.

To Højesteretsdomme fra 1997 viser hvorfor det kan være farligt at stole selv på praksis fra landsretterne.

**U.1997/1037 H/3 og U.1997.1042 H Højesteret sætter en række underordnede instanser på plads, herunder begge landsretter!.**

I begge landsretter, var der i midten af halvfemserne en fejlfortolkning af huslejereglerne som førte til, at en række lejere fik deres leje sat alt for højt. Først da Højesteret trådte til, blev det slået fast at både Østre og Vestre Landsret havde taget fejl.

Omdrejningspunktet var reglerne om mere byrdefulde vilkår hvor Landsretterne 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.

Som bekendt blev boligreguleringsloven § 5 stk. 2 indført i 1996, hvor man i praksis kodificerede denne fejllæsning, men dog stillede en række krav for at lejen kunne overgå fra omkostningsbestemt leje til det lejedes værdi. Herunder kom der minimumsgrænser for, hvad udlejer skulle bruge på forbedre lejemålet.

Dengang var udlejerforeningerne stærkt kritiske over for boligreguleringslovens § 5, stk. 2, da man mente at disse beløbskrav var alt for hårde, og ville gå ud over beskæftigelsen (sic).

Samlet set kan det være risikabelt at gribe ind politisk, fordi der foreligger en landsretsdom om spørgsmålet, det samme gælder selvfølgelig i endnu højere grad, hvis der alene er tale om en boligretsdom.

Fordi vi først kan være helt sikre på lovens fortolkning efter, at sagen har været i Højesteret, og da Højesteret normalt kun har 2-4 lejesager om året, kan en række forhold ikke afgøres med fuldstændig sikkerhed. – med mindre både lovteksten og forarbejderne er krystalklare.

Det er naturligvis ikke kun lejerne, som kan vinde i Højesteret. I sagen U.[2016 2446 H \(T:BB 2016 246\)](#), havde lejeren fået ret i huslejenævnet, ankenævnet, boligretten og Østre Landsret for til sidst at tabe sin sag om huslejeafstættelse i Højesteret med henvisning til en formålsfortolkning af loven.

Der er dermed altid en risiko forbundet med at vove pelsen og beskrive gældende ret. Især fra lovgivers side, der ikke kan tage de samme forbehold, som man ellers kender fra den juridiske litteratur "resultatet er formentligt, nok, antageligvis etc."

### **Et konkret nedslag – småhuslejen og 5,2.**

Den største knast i dette forsøg på en sammenskrivning findes i bemærkningerne til småhusreglerne.

Vi har nævnt vores bekymringer for adskillige politikere, herunder ministeren, samt afgivet et otte siders hørings svar om netop dette spørgsmål.

I vores tidligere hørings svar påpeger vi, at forslaget bemærkninger kan risikere at medføre lejestigninger på omkring 320 kr. pr. M2 pr. År for lejerne i de ca. 230.000 lejemål beliggende i mindre ejendomme, i regulerede kommuner, i det omfang de er gennemgribende moderniserede (fx hvis der er indsat nyt køkken og bad).

**Sammenskrivningen vil i den nuværende form derfor i direkte modstrid med formålet dramatisk ændre boligforholdene for op mod en halv million danskere.**

Ministeriet har af uransagelige grunde ikke fundet anledning til at ændre sit oprindelige udgangspunkt.

Så vidt vi kan forstå fastholder ministeriet sit synspunkt på baggrund af fem hovedpointer, som vi her gennemgår og bestrider:

**1. Bestemmelsens ordlyd taler for dette.**

LLO deler ikke dette synspunkt, fordi loven netop siger, at lejen skal være reguleret omkostningsbestemt og ikke fastsættes efter det lejedes værdi. Ønskede lovgiver en husleje på niveau med det lejedes værdi, kunne man have skrevet det i loven. Det har man ikke gjort, men i stedet alene henvist til de omkostningsbestemte regler.

**2. En formålsfortolkning medfører at retstilstanden ser således ud.**

LLO deler heller ikke denne opfattelse. Vi har netop gennemgået lovens forarbejder fra 1994, som slet ikke tager højde for den situation (det kunne man jo dårligt, da BRL § 5, stk. 2 først blev indført i 1996). Faktisk anføres det i lovens forarbejder fra 1994, at hensigten er, at lejen sættes på et omkostningsbestemt niveau. I 1996-loven anføres det direkte, at der ved lejefastsættelse i småhuse indføres et væsentlighedskrav og at "Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis". Kun hvis man mener, at det lejedes værdi og den omkostningsbestemte lejes niveau kan komme ud på ét, kan denne fortolkning komme på tale. Dette er en alvorlig fejltolkning.

**3. Der findes retspraksis som understøtter påstanden.**

Det er ikke korrekt. Ministeriet henviser til bl.a. til en boligretsdom (GD 2015/6 B), hvor parterne er enige om at en række lejemål kan bruges til sammenligning. Der er således tale om en procesaftale i en civil sag. Denne dom beskriver dog ikke retstilstanden, hvis parterne er uenige om hvilke

lejemål, der kan bruges som sammenligningslejemål, hvilket jo netop er det juridisk interessante i en konflikt om huslejens fastsættelse. Dommen GD 2007/46 B, som ministeriet tidligere har henvist til, angår heller ikke 5,2-lejemåls værdi som sammenligningslejemål, men slår rettere fast, at 5,2-lejemål ikke behøver at blive reguleret efter fx trappeleje eller nettoprisindeks, men også kan varsles op efter reglerne om omkostningsbestemt leje.

**4. Der findes ingen domme om det modsatte.**

Dette er forkert. Der findes boligretsdomme om spørgsmålet. Da vi blev bekendt med at ministeriet havde denne opfattelse, fremsendte vi et udvalg disse domme, uden at dette har givet anledning til ændringer eller en reaktion fra ministeriets side.

Det drejer sig om:

Dom fra Københavns Byret afsagt d. 27. november 2017 i sag BS 24A-2751/2015.

Boligrettens flertal finder at 5,2-lejemål ikke er anvendelige når småhuslejen skal fastsættes. Denne sag var berammet til behandling i landsretten, men udlejer trak sagen umiddelbart inden hovedforhandlingen.

Dom fra Retten i Roskilde afsagt d. 7. august 2019 i sag BS-23040/2018.

Dommens præmisser anfører, at sammenligningen skal ske med tilsvarende boliger med omkostningsbestemt husleje og afviser udlejers varsling hvorefter kvadratmeterhuslejen ville have udgjort 802 kr.

Dom fra Retten på Frederiksberg afsagt d. 21. februar 2018 i sag BS-J-341/2017.

I denne sag havde udlejer for 5-10 år siden lavet en totalrenovering af badeværelset bolig på 51 m2. Retten udtalte at lejen skulle fastsættes omkostningsbestemt og sætter huslejen til 800 kr. pr. M2.

Den første af disse domme tager direkte stilling til spørgsmålet og de to sidste, tager inddirekte stilling til spørgsmålet, da huslejen var blevet sat højere, hvis lejen måtte fastsættes efter ren det lejedes værdi jf. BRL § 5, stk. 2.

#### **5. Ingen juridiske teoretikere deler LLO's opfattelse.**

Denne påstand er heller ikke korrekt. På trods af at LLO direkte havde citeret professor Jakob Juul-Sandberg i vores hørings svar om spørgsmålet, mente ministeriet ikke, at professorens ord skulle læses på samme måde, som LLO gjorde.

Vi skrev herefter til professoren, som bekræftede vores fortolkning, og afviste ministeriets. Vi har vedhæftet denne e-mail som bilag til dette hørings svar. Professorens e-mail er naturligvis også blevet sendt til ministeriet.

Vi kan desuden tilføje, at nævnspraksis, herunder i København, støtter vores synspunkt.

På trods af ovenstående er sammenskrivningsforslaget uændret.

Som nævnt tidligere, kan det være risikabelt at rette ind efter en landsretsdom. I denne sag lægger boligministeriet nu to boligretsdomme til grund for sin opfattelse, i et spørgsmål som påvirker lejerne i op til 230.000 lejemål.

Vi vil opfordre til, at ministeriet ændrer bemærkningerne til LLO's og professor Jakob Juul-Sandbergs opfattelse af spørgsmålet.

Da så mange boliger er omfattet af dette spørgsmål, er dette spørgsmål i sig selv tilstrækkeligt til, at LLO må anbefale en afvisning af det fremlagte lovforslag, henset til



hvor mange boliger, der bliver berørt og den alvorlige grad, de kan tænkes berørt på, i form af store huslejestigninger.

Det er dog ikke kun lejerorganisationerne, der er utilfredse.

### **Udlejerne er heller ikke tilfredse -og det er ikke et sundhedstegn.**

EjendomDanmark har i første høringsrunde fremsendt et høringssvar som er meget kritisk

I lighed med vores høringssvar var der både politiske krav og en længere kritik af af ministeriets gengivelse af gældende ret.

Nogen vil måske så bemærke, at når både lejerne og udlejerne er utilfredse, så er arbejdet gjort godt efter idéen-”Et godt kompromis gør ingen tilfredse”.

Denne logik er dog destruktiv. Hvis der var lavet endnu flere kontroversielle tiltag, ville parterne have reageret endnu skarpere, uden at dette kan tolkes som et succeskriterium.

Dette lovforslag er netop ikke en politisk forhandling, men et forsøg på en teknisk sammenskrivning, som ideelt set bør være ukontroversiel. Parternes reaktioner viser, at det ikke er tilfældet.

Som nævnt øverst i dette afsnit, så er sammenskrivningen det en uriaspost for embedsmændene og den til enhver til siddende minister, og måske vil det være sundere, helt at undlade en sammenskrivning, hvor ministeriet er tvunget til at bedømme hvad gældende ret er - og i stedet overlade dette til domstolene.

Folketinget kunne i stedet fokusere på at fastslå, hvad man ønsker reglerne skal sige, hvordan vi sikrer gode og sunde boliger, der er til at betale og lave nye enklere regler, til gavn for alle parter.

## **Punkt 2: Tjener det noget formål at flytte rundt på reglerne?**

De lejeretlige praktikere, herunder LLO, skal med forslaget lære nye paragrafnumre, men hensigten er, at indholdet skal pinedød være det samme. LLO er dog ikke enig i, at dette er lykkedes jf. forrige afsnit.

Der er tale om den største omskrivning i omkring 40 år og dette kan ikke undgå at medføre en tilvænningsperiode for de mange praktikere, der arbejder med landets 600.000 private lejemål, ligesom den eksisterende litteratur bliver vanskeligere at læse, da man både skal huske den gamle og den nye paragraf.

Dette forekommer formålsløst, hvis ændringerne ikke forenkler eller præciserer.

## **Punkt 3: B-holdet bibeholdes - 10 % af lejerne har stadigvæk mærkbart dårligere beskyttelse end de resterende 90%.**

Som et af hovedkravne i vores første høringssvar gjorde LLO gældende, at Folketinget burde gribe muligheden ved denne sammenskrivning til at lade den gode lejerbeskyttelse gælde i hele landet.

Konkret burde de gode beskyttelsesregler i boligreguleringsloven ikke være mulige at fravige længere, selvom kommunalbestyrelsen (i de såkaldte uregulerede kommuner) ikke ønsker at forbedre forholdene for kommunens lejere.

Det bør være Folketingets prærogativ.

Det nuværende system rammer desværre især lejere i Jylland og på øerne.

De uregulerede kommuner er i dag:

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

Med forslaget har man ikke imødekommet vores krav.

Set i en snæver sammenhæng, kan man argumentere for, at en forbedring for 10% af lejerne ikke hører hjemme i en teknisk sammenskrivning, men omvendt, er det underligt, at der ikke er politisk vilje til at sikre lejerne de samme gode rettigheder - uanset postnummer.

Ud over at disse lejere efter LLO's opfattelse bør stilles bedre, så gør det loven langt mere kompliceret, at man bibeholder dette b-hold. Hvis man havde de samme regler, ville reglerne alt andet lige blive kortere og nemmere at overskue.

#### **Punkt 4. Uvilje mod at ændre lovteksten, ministeriet insisterer på, at bemærkningerne bliver læst.**

Vi noterer os, at der ikke er foretaget mange ændringer i selve lovteksten, således at loven bliver mere klar. Man vil i stedet skulle helt ned i lovens bemærkninger for at forstå indholdet i den ændrede form.

Som antydnet i vores indledende høringsvar, så er flere konflikter rodfæstet i en uenighed, om hvilken vægt man skal tillægge forarbejderne. Problemet er ikke nyt. Også i de sidste væsentlige lejelovsændringer i 2015 valgte man at lægge vægten på bemærkningerne i stedet for i lovteksten. Metoden har i løbet af de sidste 5 år vist sin ringe virkning. Der har således især været problemer med fortolkningen af, hvor ofte lejeren skal male, når lejeren flytter.

### **Fortsætter nyistandsættelse?**

Som vi har redegjort for i vores første høringssvar, så foregår der netop nu en retslig kamp om, hvad reglerne fra 2015 reelt betyder.

Adskillige fagfolk, har påpeget, at ordlyden i lejelovens nuværende paragraf 98 levner tvivl om, hvilke krav udlejer kan stille til lejer.

Landets huslejenævn ser vidt forskelligt på spørgsmålet. Fx ser Aarhus og København ikke ens på bestemmelsen. Desværre er der alene boligretsdomme, der direkte eller indirekte tager stilling til spørgsmålet.

Når man nu sammenskriver loven, og man kan se at den lovtekst, man vedtog i 2015 ikke virker helt efter hensigten, når en række aarhusianske lejere stadigvæk får fraflytningsregninger for maling efter meget korte lejeperioder<sup>1</sup>, så er vores stærke opfordring til ministereiet, at man skærper en ordlyd, som har vist sig at være problematisk – og ikke forlader sig på at lave bemærkninger til loven.

Dette er særligt vigtigt, da de bemærkninger, der var ved indførelsen i 2015 var længere og mere detaljerede, end de bemærkninger, der er i dette lovforslag. Jo flere "led" man skal tilbage for at finde nogle ellers gode forarbejder, jo nærmere kommer disse glemslen, og dette vanskeliggør især arbejdet for de praktiske anvendere af lejelovene, herunder huslejenævnene.

LLO skal derfor opfordre til at der laves de lovændringer, vi har beskrevet i vores første høringssvar.

### **Punkt 5. Ingen af LLO's hovedkrav er imødekommet ved denne sammenskrivning.**

---

<sup>1</sup> Se gennemgangen i TBB2020.541 Søren Slot Lucas, Daniel Skov: Fem år med begrebet normal istandsættelse i private lejeforhold - status og problematikker. Bemærk at LLO ikke er enig i artiklens konklusion.

LLO havde tre hovedkrav til den første sammenskrivning:

- *Reglerne for uregulerede kommuner bør erstattes af de regulerede.*
  - a. *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.*
  - a. *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.*
  - a. *Det er ikke rimeligt, at lejeren mindst skal snydes med mindst 10% for at få sin leje sat ned. Dette er bragt på plads ift. 5,2-lejemålene, men ikke i de uregulerede kommuner.*

Dertil kommer vores høringssvar om småhuse, som ved en fejl fra ministeriets side ikke var med i første omgang.

I dette høringssvar taler vi for, at en tvetydig bemærkning i lovforslaget ikke tolkes således, at lejere, der bor i mindre ejendomme, kan forvente store huslejestigninger.

Som nævnt under punkt 1, findes den tvetydige bemærkning der endnu, og hvis LLO skal støtte en eventuelt ændret version af dette lovudkast, skal det slås fast, at de omtalte lejere ikke skal kunne frygte huslejestigninger og at det, som LLO opfatter som den nuværende retstilstand, fortsætter.

**At dette rettes op, er et hovedkrav fra vores side.**

Desværre er ingen af hovedkravene blevet mødt, hvilket i sig selv, gør det vanskeligt for LLO at støtte lovforslaget. Man kan anføre, at de tre første krav er politiske krav, som der ikke er plads til i en teknisk sammenskrivning, og dette kan være korrekt, hvis forligspartierne insisterer på ikke at forbedre lejernes vilkår.

Men det sidste punkt om småhusene, er et rent et spørgsmål om juridisk fortolkning og klart indenfor skiven af en sammenskrivning. For at undgå en de facto lovændring med alvorlige konsekvenser for lejerne i mindre ejendomme til følge, skal dette rettes.

### **Sammenfatning:**

Samlet set er boligministeriet blevet sat på en vanskelig opgave, som vi da heller ikke mener er løst tilfredsstillende. Frem for klarhed og forenkling bringer forslaget nye problemer med fortolkning på banen.

Fordi lovforslaget skal vurdere hvad gældende ret er, og fordi lejere og udlejere har store uenigheder om, hvad der er den korrekte fortolkning er, så bliver ministeriet nødsaget til at bedømme hvad gældende ret er. Og her har ministeriet på afgørende områder bedømt forkert. Lovforslaget vil dramatisk forringe boligforholdene for op mod en halv million danskere.

Derfor kan vi som repræsentanter for lejerne ikke være enige i, at dette er en rent teknisk sammenskrivning, uden opsigtsvækkende juridiske fortolkninger.

Som sagt er udlejerforeningerne også stærkt utilfredse med forslaget. Vi håber, at Folketinget ikke vil forlade sig på en forudsætning om, at når parter med modsatrettede ønsker begge er utilfredse med et lovforslag, så rammer man rigtigt.

Lovforslaget skulle have været en ukontroversiel sammenskrivning af loven, hvilket alle reaktioner viser, at den ikke er.

### **Kronologisk gennemgang af forslaget til ny lejelov**

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

For at undgå for mange gentagelser imellem første og anden høringsrunde, vil vi forsøge fokusere på forhold, som er nye eller som vi af anden årsag mener giver anledning til kommentarer. Vi henviser i øvrigt til vores første hørings svar:

## **Kapitel 1: Lovens anvendelsesområde**

### **Ejendomsbegrebet.**

Ejendomsbegrebet er blevet mere kompliceret siden første udkast., da der er tilføjet tre undtagelser til ejendomsbegrebet, fra det første udkast (§ 9 nr. 1-3).

Selv ikke det vigtige spørgsmål om, hvordan man afgør, om en bolig har mere end seks beboelseslejemål, og hvordan man tæller til dette, er blevet præciseret.

Ændringen medfører (i forhold til det oprindelige udkast) at nogle boliger tælles med, hvis man vil sætte huslejen op, men ikke skal tælles med, hvis lejeren ønsker at bruge sin bytteret.

Forslaget til omskrivningen viser flere forhold:

1. At man nemt kunne lave loven enklere. (Antallet af boliger afgøres på samme måde i hele loven).
2. Man fravælger denne enkle løsning til fordel for en langt mere kompliceret løsning, som gør loven langt vanskeligere at læse og bibeholder den oprindelige kompleksitet.
3. Da de forskellige måder at tælle boliger på, tidligere afhang af om der var tale om boligreguleringsloven eller lejeloven, så ødelægges denne logik nu, til fordel for en endnu mere kompliceret udgave, uden en reel logisk sammenhæng.

## **Lovens systematik -først lejelovens regler og så reglerne for de regulerede kommuner.**

Som det anføres i bemærkningerne vil man starte med at beskrive de regler, der følger af lejeloven, og derefter beskrive de regler, der gælder for "regulerede kommuner".

Systematikken nævner således konsekvent de uregulerede kommuner først, hvor 10% af lejerne bor, for først derefter at beskrive hvilke regler der gælder for 90% resterende lejere.

Det er en ulogisk opbygning at starte med det sjældnest forekommende, som anført i bemærkningerne til § 1. for så at slutte med det, der gælder i ni ud af ti tilfælde.

Efter sammenskrivningen giver det heller ikke megen mening at skelne imellem "regulerede" og "uregulerede kommuner", da boligreguleringsloven ikke findes længere. Nu er begge typer kommuner reguleret af lejeloven.

Igen er løsningen ligefor: lad de regler som i dag gælder for ni ud af ti lejere gælde for ti ud af ti lejere, og fjern begrebet "uregulerede kommuner".

## **Kapitel 3 omkostningsbestemt leje m.v**

### **Om forudgående besigtigelse (tidl. BRL § 5,3):**

Ministeriet anfører:

*"Formålet med bestemmelsen er at fastlægge lejemålets stand inden udførelse af den gennemgribende forbedring med det formål at afgøre, om der er grundlag for at udføre forbedringer, som indebærer en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi, som er forudsætningen for at være omfattet af ordningen i § 5, stk. 2.*

***Endvidere vil besigtigelsen kunne anvendes i forbindelse med efterfølgende tvister om lejemålets stand efter forbedringen."***

Der bør overvejes om den sidste sætning er retvisende. Det vigtigste element er at "før-tilstanden" kan identificeres, således om man kan lave en retvisende vurdering af



brugsværdiforøgelsen. For at vide hvad noget er steget i værdi skal, man jo som bekendt både kende standen inden og efter forbedringen.

Da 5,3-vurderingen alene undersøger, om det er muligt at lave forbedringen, men ikke om den rent faktisk bliver udført, er beskrivelsen af førtilstanden af central betydning.

### **Om lighedsreglen (BRL § 5, stk. 12)**

Ministeriet anfører, at:

*"Bestemmelsen indeholder den såkaldte "lighedsregel", som har til hensigt at sikre, at der ikke for den enkelte lejer gælder mere byrdefulde vilkår end for andre lejere i ejendommen. Der skal foretages en samlet vurdering af den enkelte lejers vilkår, som indebærer, at visse byrdefulde vilkår vil kunne opvejes af andre mere gunstige vilkår således, at der samlet set ikke er tale om mere byrdefulde vilkår. **Det er ikke hensigten med reglen, at ejendommens lejere skal have ens vilkår.**"*

Ministeriet udtaler sig om hvad hensigten med loven ikke er. Denne sætning bør rettes eller i hvert fald præciseres, da hensigten i de oprindelige forarbejder netop er, at lejerne "stilles ensartet".

*Reglen i den gældende lovs § 10, stk. 1, 2. led, § 10, stk. 2 og stk. 3, foreslås erstattet af en generel regel om, at der ikke må aftales en leje eller andre vilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejerens end de vilkår, der er gældende for andre lejere i ejendommen. **En sådan bestemmelse skal på den ene side sikre, at lejerne stilles ensartet, men udelukker på den anden side ikke, at udlejerens træffer særftaler med enkelte lejere, når der er vægtige grunde hertil.** Dette kan tænkes, hvis lejerens brugsret er udvidet, hvis der er behov for en ejendomsfunktionær ved ejendommen, eller hvis udlejerens selv midlertidigt er borte og derfor ønsker at udleje sin egen lejlighed tidsbegrænset".*

*Folketingstidende 1974-1975, Tillæg A, sp. 219: "*

Da hensigten således er, at lejerne stilles ens, og at der kan træffes særftaler med lejerne, hvis der er vægtige grunde hertil, bør dette fremgå af bemærkningerne. I modsat fald vil den nuværende formulering medføre en udvanding af lighedsreglen.

## Om småhusleje (nuværende § 29c)

Bestemmelsen medfører at

*"lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner, ikke fastsættes efter de reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7."*

Denne sætning indgår ikke i de oprindelige forarbejder, men er en nyskabelse. Det vil være passende at anføre motivationen, fra lovens oprindelige forarbejder både anfører at At lejen skal fastsættes som omkostningsbestemt leje, og "være på et omkostningsbestemt niveau".

Dette er uddybet i bemærkningerne til §32, der lyder.

*"Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter § 23."*

Igen tages der ikke stilling til hvilken del af denne leje, der må sammenlignes med, hvis det alene er den omkostningsbestemte del, har dette ingen betydning for de lejerne i de ca. 230.000 småhusejendomme.

Hvis der må sammenlignes med både omkostnings-delen og det lejedes værdi-delen, vil dette potentielt medføre store huslejestigninger.

Vi skal gentage, at det ikke er Højesteretsdomme eller landsretsdomme med stor præjudikatsværdi, der lægger til grund for denne fortolkning. I denne sag henviser ministeriet fejlagtigt til to domme på boligrets niveau.

Ministeriet lægger lige nu op til væsentligt at ændre vilkårene for lejerne over i op til 230.000 boliger, i det omfang disse er -eller bliver moderniserede.

Bemærk desuden, at huslejenævnene i Aarhus og København har forskellig praksis på dette område, men ofte alligevel kommer frem til samme resultat, fordi Aarhus huslejenævn -efter det oplyste, mener, at de alligevel ikke har kendskab til 5,2 boliger der også er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvor sammenligningen ikke kan foretages.

I København vil det være vanskeligere at komme med en sådan argumentation henset til det større antal sammenligningslejemål. Ministeriets fejlagtige fortolkning vil derfor få meget store konsekvenser for huslejeniveauet i hovedstaden.

### **Kapitel 14 udlejers forbedringer.**

Desværre er vores opfordring til at undlade at indføre en ny paragraf, der giver udlejer ret til ændringer i det lejede, så længe ændringerne ikke er væsentlige og varige, jf. § 127, ikke fulgt.

Det forekommer mærkværdigt, at man har villet fastholde tilføjelsen af denne paragraf i den tekniske sammenskrivning, selvom den ikke findes i dag.

Vi vil igen advare imod at en sådan tilføjelse formentligt vil blive udfordret af udlejere, som vil afsøge grænserne for hvad en "væsentlig" ændring indebærer og hvor meget, der skal til for at noget ikke er "varigt" længere.

Det er ikke vores opfattelse, at lovens bemærkninger om at paragraffen er tænkt som en kodificering fører til noget andet resultat.

Selv hvis man vælger at indføre denne nye paragraf, vil vi opfordre til, at man udbygger bemærkningerne, herunder især hvordan begrebet "varigt" skal forstås.

Vi skal understrege, at vi ikke modsætter os formen, altså at man forsøger at kodificere gældende ret ved nye paragraffer, men desværre er vigtige forhold som spørgsmålet om nyistandsættelse ikke taget med i denne sammenhæng.

Vi konstaterer dog, at reglerne om ufravigelighed er blevet rettet i dette kapitel (ligeledes i kapitel 15, 16 og 17).

### **Kapitel 20 opsigelse.**

Ministeriet skifter mening i bemærkningerne til § 174, (svarende til den nuværende LL § 80, stk, 2) som angår lejerens ret til at blive boende i et et ellers tidsbegrænset lejemål, hvis han har blevet boende i mere end 1 måned efter den aftalte lejetids udløb, og udlejer ikke har bedt ham om at flytte.

I første udgave burde parterne afslutte forhandlingerne inden tidsfristens udløb. I anden version er blot en forhandlings begyndelse som udgangspunkt tilstrækkeligt til, at lejerne er blevet bedt om at flytte.

Efter vores opfattelse havde ministeriet ret i første omgang, da lejerne dårligt kan vide, hvad udfaldet af forhandlingerne vil være, inden disse er færdiggjorte. Lejerne kan endvidere have en berettiget forventning om, at udlejer gerne vil lade dem blive boende, når der nu indledes forhandlinger om netop dette spørgsmål.

Til § 188.

Ministeriet har tilføjet en udtalelse om praksis, i fald udlejer ikke indkalder behørigt til syn, men lejer alligevel møder op.

LLO bekendt er denne praksis ikke baseret på en afgørelse fra Højesteret, og den praksis, der foreligger synes angribelig, i det, der er tale om et formkrav til varsling,

der ikke er fulgt. Desuden er det vanskeligt at se, hvordan det ikke er en forringelse til skade for lejers retstilling, at han bliver mødt med fraflytningskrav, som udlejer ellers er afkåret fra at kræve efter loven.

Nærmest i alle andre dele af lejeretten medfører manglende iagttagelse af formkrav, at varslingen ikke er gyldig.

Dette gælder eksempelvis, hvis lejeren gør indsigelse imod en opsigelse pr. E-mail i stedet for med brev (se fx Højesteret dom i U.2020.2304 H / T:BB 2020.576 H). I denne situation lægger man tungt vægt på formkravene.

Til § 193.

Om beboerrepræsentationer. Nuværende LL § 64, stk. 5 og 6.

Indledningsvist slækker det nye udkast på reglerne til meddelser efter stk. 5, altså den situation, hvor udlejer ikke ved, om der er en beboerrepræsentation eller ej. Vi foretrak den første version, som efter vores opfattelse er i bedre overensstemmelse med gældende ret (se nedenfor)

I praksis giver en beboerrepræsentations mulige ophør efter to år anledning til tvivl og disse to stykker hænger derfor i praksis mere sammen, end forarbejderne tilsiger.

I den sparsomme praksis herom har man lagt vægt på, at udlejer skal forsøge at tage kontakt til beboerrepræsentationen, førend det uden videre kan antages, at bortfaldet er sket eller ej.

(T:BB 2000.189/2 Ø, hvor et spørgsmål om beboerrepræsentationens lovlige oprettelse blev afvist, allerede fordi udlejers henvendelse til lejerne herom var mangelfuld.).

Vi vil opfordre til, at dette medtages i bemærkningerne, da det kan være vanskeligt for udlejer med sikkerhed at vide om beboerrepræsentationen er bortfaldet uden videre.

Vi skal for en god ordens skyld henvide til vores oprindelige høingsvar ift. Forslaget til Lov om boligforhold.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation i Danmark

Helene Toxværd

Landsformand

/Anders Svendsen.