



15. april 2010

Jour. nr.: 20-01-006-09

Ref: md

Juridisk konsulent

Mogens Dürr

Telefon +45 33 12 03 30

md@ejendomsforeningen.dk

Lovforslag L 200 af 26. marts 2010 om ændring af lejeloven

Socialministeren har den 26. marts 2010 fremsat et lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Indholdet i lovforslaget er delvist identisk med et udkast til lovforslag, som ministeriet sendte i høring ultimo 2009, men der er også medtaget enkelte nye bestemmelser i lovforslaget, jf. nedenfor. Det er således ikke helt korrekt, når det i pkt. 8 i bemærkningerne til lovforslaget anføres, at lovforslaget har været sendt i høring.

Det primære indhold i lovforslaget er et indgreb overfor udlejning af boliglejemål til videreudlejning.

I lovforslaget har ministeren lagt op til, at indgrebet overfor udlejning af boliglejemål til videreudlejning skal ske ved, at lejelovens § 1, stk. 1, ændres, således at udlejning til videreudlejning fremover vil være omfattet af lejeloven og dermed principielt også af boligreguleringsloven. Denne del af lovforslaget er identisk med det udkast til lovforslag, som blev sendt i høring ultimo 2009.

Ejendomsforeningen Danmark har allerede i sit høringssvar af 11. januar 2010 tilkendegivet, dels at det er uheldigt, hvis der indføres regler, som gør det meget bureaukratisk for virksomheder, organisationer, udenlandske ambassader og forsknings- og uddannelsesinstitutioner at fremskaffe boliger til deres ansatte m.v. ved indgåelse af lejeaftaler med henblik på videreudlejning, dels at ministeriets fremgangsmåde er juridisk betænkelig, idet man agter at foretage indskrænkninger i en lovs (erhvervslejelovens) anvendelsesområde ved at ændre en anden lov (lejeloven).

Ejendomsforeningen Danmark finder fortsat, at en gennemførelse af lovforslaget vil medføre betydelige problemer for virksomheder m.v., som skal fremskaffe mid-

lertidige boliger til ansatte m.v. Hvis lovforslaget gennemføres, vil det eksempelvis resultere i, at indgåelse af en lejeaftale mellem en privat udlejer og en virksomhed om et antal boliger til videreudlejning skal ske under iagttagelse af lejelovens § 5 om anvendelse af autoriserede standardblanketter, den såkaldte "blanketregel". Det betyder, at indgåelse af sådanne aftaler i realiteten altid skal indgås ved anvendelse af den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001, idet indgåelse af lejeaftaler uden anvendelse af typeformularen, indebærer en særdeles stor risiko for, at en del af lejeaftalens vilkår vil være ugyldige på grund af den særdeles restriktive og juridisk uigennemskuelige bestemmelse i lejelovens § 5. Endvidere vil det indebære, at der mellem den private udlejer og virksomheden ikke kan aftales mere fleksible vilkår om eksempelvis aflæggelse af varmeregnskab og istandsættelse af det lejede ved lejeaftalens ophør, uagtet at konsekvenserne af sådanne lejevilkår naturligvis ikke kan overvælttes på fremlejetageren, idet denne i enhver henseende utvivlsomt er beskyttet af lejelovens og boligreguleringslovens regler. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der derfor ingen tvivl om, at en gennemførelse af lovforslaget vil medføre betydelige gener for virksomhederne, organisationerne, udenlandske ambassader og forsknings- og uddannelsesinstitutionerne og fremover gøre det vanskeligere for dem at tiltrække den fornødne, kvalificerede arbejdskraft.

Gennemføres lovforslaget som fremlagt, vil konsekvensen blive, at udlejerne mister incitamentet til at udleje på erhvervslejevilkår, hvilket vil tvinge virksomhederne m.v. til enten at anbringe deres medarbejdere på hotel, eller selv at købe ejendomme, som de skal finansiere, drive og vedligeholde. Det vil alt andet lige betyde, at danske virksomheder m.v. tvinges til at opgive at hente udenlandske specialister til landet, eller alternativt tvinges til at investere i lejligheder, parcelhuse m.v. og binde kapital heri. En kapital, der i stedet kunne bruges til at forbedre virksomhedens konkurrenceevne.

Herudover vil der være det særlige problem, at nogle investorer opfører eller indretter ejendomme til sociale formål (bosteder, ældreboliger m.v.) og efterfølgende foretager udlejning af hele ejendommen til en kommune med henblik på, at kommunen foretager videreudlejning til de enkelte beboere. De kontrakter, som ligger til grund for udlejningen til kommunerne, er typisk udformet som en form for afkastkontrakt baseret på erhvervslejelovens regler. Hvis lovforslaget gennemføres vil det gøre det overordentligt vanskeligt og eventuelt endda umuligt for investorerne at indgå sådanne lejeaftaler med kommunerne. Hvis de pågældende ejendomme både omfatter boliger og separat beliggende lokaler til anden anvendelse (eksempelvis restauranter, aktivitetscentre m.v.) vil en gennemførelse af lovforsla-

get medføre helt særlige problemer vedrørende kontraktindgåelsen. Der vil således næppe være tvivl om, at de pågældende lokaler til anden anvendelse end beboelse fortsat vil være omfattet af erhvervslejeloven for så vidt angår lejeafastsættelsen, jf. lejelovens § 2, stk. 1, jf. erhvervslejelovens § 1, stk. 2. Udlejning til videreudlejning vil i disse tilfælde blive omfattet af både lejeloven og erhvervslejeloven, hvis lovforslaget gennemføres.

Ejendomsforeningen Danmark er også bekendt med et tilfælde, hvor et kollegium udlejer et større antal lejligheder til en offentlig uddannelsesinstitution, som derefter stiller lejlighederne til rådighed for udvekslingsstuderende. Denne form for udlejning til videreudlejning vil også blive vanskeliggjort betydeligt, hvis lovændringen vedtages.

Ejendomsforeningen Danmark finder det naturligvis uheldigt, hvis fremskaffelse af ejendomme til disse formål bliver vanskeliggjort eller forhindret som følge af en lovændring.

Ejendomsforeningen Danmark finder det i øvrigt betænkeligt, at ministeren vælger at foretage et indgreb i lejelovgivningen ud fra en tese om, at denne form for udlejning i de senere år har resulteret i en omgåelse af lejelovgivningens regler om lejeafastsættelse, jf. pkt. 2.1.1. i bemærkningerne til lovforslaget, uden at der – så vidt det er Ejendomsforeningen Danmark bekendt - i blot ét tilfælde er fremlagt dokumentation for, at der er sket omgåelse af lejelovgivningen, eller at lejere er blevet pålagt urimelige lejevilkår som følge heraf. På det pågældende sted i bemærkningerne erkender ministeren således også selv, at det ikke i retspraksis er dokumenteret, at der finder omgåelse sted.

Ejendomsforeningen Danmark skal endelig henlede opmærksomheden på, at vores betænkeligheder – både for så vidt angår ministeriets betænkelige juridiske fremgangsmåde og de uheldige konsekvenser af lovforslaget – deles af Advokatsamfundet. Ejendomsforeningen Danmark skal henvise til Advokatsamfundets høringsvar af 20. januar 2010, hvor Advokatsamfundet har kommenteret forslaget til ændring af lejelovens § 1.

Fremlejetagers depositum/sikkerhedsstillelse

Ejendomsforeningen Danmark skal yderligere som nævnt indledningsvist bemærke, at der i det nu fremsatte lovforslag indgår nogle mindre supplerende forslag til ændringer af lejelovens § 34, som ikke indgik i det oprindelige udkast til lovfors-

lag, som har været udsendt i høring. Disse ændringer har således ikke været udsendt til høring hos interesseorganisationerne.

Ejendomsforeningen Danmark har dog som sådan ikke indvendinger imod de foreslåede ændringer, herunder de nytilkomne ændringsforslag, men der er dog nogle juridiske betænkeligheder ved de konkrete ændringsforslag.

Det fremgår således af lovforslaget, at en fremlejegiver skal have mulighed for at ophæve en lejeaftale, hvis en fremlejetager ikke rettidigt stiller fornøden sikkerhed for depositum eller for forhøjelse af depositum, helt på samme vis som en udlejer kan ophæve, hvis en lejer ikke betaler depositum rettidigt. Der er imidlertid det særlige problem i relation til fremlejetagers sikkerhedsstillelse ved deponering, at fremlejegiver ikke har mulighed for at kontrollere, om sikkerhedsstillelsen er sket rettidig, idet sikkerhedsstillelsen jo netop ikke tilgår fremlejegiver men derimod typisk fremlejetagers pengeinstitut.

Dette skal i praksis løses ved at fremlejetager underretter fremlejegiver om deponeringen, men dette rejser yderligere problemer om frister for fremkomsten af fremlejetagers underretning samt om forsendelsesrisikoen. Ministeren har imidlertid ikke medtaget regler om fremlejegivers forpligtelse hertil i lovforslaget. Det er selvsagt uhensigtsmæssigt, idet konsekvenserne kan være enten, at fremlejeaftalen ophæves, eller at der på et fejlagtigt grundlag indledes en ophævelsesprocedure overfor fremlejetager.

Det er samtidig uheldigt, at der på ny skabes usikkerhed omkring ophævelse af boliglejemål på grund af betalingsmisligholdelse blot 9 måneder efter, at Folketinget senest ændrede lejelovens regler om ophævelse på grund af betalingsmisligholdelse netop for at afværge unødige ophævelser og udsættelse af lejere af deres boliger.

Installation af vandmålere

I lovforslagets § 1, pkt. 6, indgår et forslag til ændring af lejelovens § 46 j, stk. 1. Den foreslåede ændring skal sikre udlejerne ret til at installere individuelle vandmålere, hvis der i anden lovgivning indføres pligt for udlejer hertil.

Denne ændring af lejelovens § 46 j, stk. 1, indgik ikke i det oprindelige udkast til lovforslag, som ministeriet sendte i høring ultimo 2009. Ejendomsforeningen Danmark har derfor ikke tidligere haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger til dette forslag til lovændring.

Ejendomsforeningen Danmark finder det naturligvis positivt, at det sikres, at udlejere har mulighed for at opfylde eventuelle fremtidige påbud om installation af vandmålere.

Der er for Ejendomsforeningen Danmark imidlertid ingen tvivl om, at den foreslåede lovændring også vil have en anden om end utilsigtet juridisk konsekvens. Hvis den foreslåede lovændring gennemføres, vil der fremover utvivlsomt blive sluttet modsætningsvis fra lejelovens § 46 j, stk. 1, således at udlejere ikke er berettiget til at installere vandmålere, medmindre udlejerne er forpligtet hertil som følge af anden lovgivning, offentlige påbud eller lignende.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det usikkert, om lejelovens § 46 j, stk. 1, i sin nuværende udformning skal fortolkes således, idet der ikke ses at foreligge retspraksis herom.

Ejendomsforeningen Danmark finder det uheldigt, at der således utilsigtet og uden nærmere overvejelser foretages en ændring eller præcisering af de gældende regler, særligt når denne ændring vil resultere i, at det bliver vanskeligere for de private udlejere at opsætte vandmålere med henblik på at opnå en besparelse på vandforbruget.

Venlig hilsen



Torben Christensen

Administrerende direktør