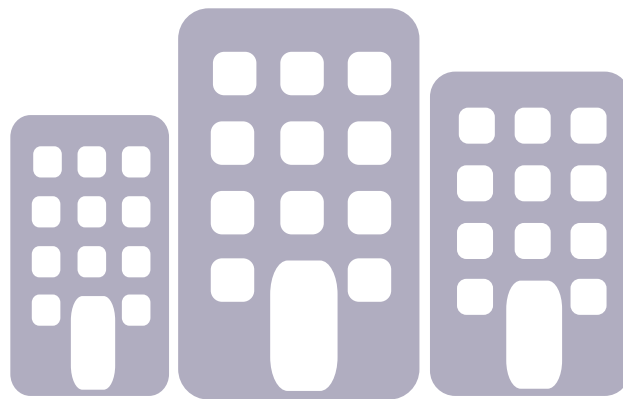


Ejendomsforeningen Danmarks forslag til forenkling og modernisering af de private boliglejelove



– Bedre udlejningsboliger og færre tvistesager

Forslag

Energibesparelser

1. Udførelse af energibesparelser anbefalet i energimærkningen..... 6
2. Energibesparelser skal ikke begrænses af det lejedes værdi 6
3. Gennemgribende forbedring skal omfatte energibesparelser 6
4. Ret til opsigelse ved ombygning/ret til at kræve lejers midlertidige fraflytning ved udførelse af arbejder i lejemålet..... 7
5. Øgede muligheder for at kræve betaling for vand uden for lejen 7
6. Begrænsning af tvistemulighederne..... 7

Lejefastsættelse og -regulering

7. Fri lejefastsættelse ved genudlejning 8
8. Udvidet adgang til pristalsregulering af lejen..... 8
9. Begrænsning af boligreguleringslovens gyldighedsområde til byzoner, således at loven ikke gælder i landzoner og sommerhusområder..... 8
10. Forenkling af boligreguleringslovens § 5, stk. 2..... 9
11. Forenklede regler for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse 10
12. Revidering af reglerne om beregning af afkast i den omkostningsbestemte leje for at afværge tvister om forbedringer siden 1973 10
13. Ophævelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 8, om ”mere byrdefulde vilkår” ved lejeaftalens indgåelse 10
14. Ensartede og forenklede regler for varsling af forbedringsforhøjelser 11

Tvister

15. Opkvalificering af huslejenævn, øget kompetence til nævnene og bedre honorering af huslejenævnsmedlemmer 11
16. Mulighed for at huslejenævnene afviser bagatelagtige sager eller sager, hvor udfaldet er givet..... 11
17. Bedre statistiske oplysninger fra huslejenævnene..... 12

Øvrige ændringer

18. Forhøjelse af påkravsgebyret ved lejers betalingsmisligholdelse	12
19. Revidering af "blanket-reglen" i lejelovens § 5.....	12
20. Forhøjelse af depositum	13
21. Begrænsning af bindingspligten efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b og ensretning af satser for hensættelser	13
22. Forbedring af udlejers muligheder for at kontrollere, at lejere overholder reglerne om fremleje og bytte af lejligheder.....	13
23. Ret til at stille krav om en lejers foreløbige fraflytning, når lejerer er til alvorlig gene for andre lejere eller er anledning til utryghed i ejendommen.....	14
24. Tvangsadministration – orientering af ejer	14
25. Ændring af reglerne om tilbudspligt.....	15
26. Forslag til bekæmpelse af skimmelsvampe i boliger og erhvervsjendomme	15

Oplæg til Ejendomsforeningen Danmarks forslag til forenkling og modernisering af de private boliglejelove

Den danske regulering af det private lejeboligmarked blev indført i forbindelse med 2. verdenskrig, hvor man frygtede boligmangel. Selv om krigen og den økonomiske argumentation for længst er ophørt, så er reguleringen blevet opretholdt. Over årene er reguleringen blevet mere og mere bureaukratisk, inkonsekvent og uoverskuelig. Der er derfor et stort behov for forenkling og modernisering af de private boliglejelove.

Der er udbredt enighed mellem lejer- og udlejerorganisationerne om, at der er et stort behov for regelforenkling. Reglerne i de to love, der regulerer lejeforholdene, er uforståelige specielt for lejerne og for de mange små udlejere. Der er også generel politisk opbakning til dette synspunkt. Det er baggrunden for, at regeringen har taget initiativ til forhandlinger om omfattende regelforenklinger. Lejerorganisationerne har imidlertid forladt disse forhandlinger.

Ejendomsforeningen Danmark er enig med det overvældende flertal af fagøkonomer om, at borgerne bedst og billigst sikres boliger gennem markedsøkonomisk konkurrence mellem udbydere. Det forudsætter, at differentierede offentlige tilskud til boliger afvikles, og at der gives boligsikring til mennesker uden den fornødne indkomst til en god bolig. I Danmark har Folketinget imidlertid valgt at give offentlige tilskud til almene boliger, for at denne sektor skal løse den boligsociale opgave. Det betyder, at den private boligudlejning henvender sig til mennesker med indkomstforhold, der gør dem i stand til selv at leje en passende bolig.

Den sejlivede myte om boligmangel i Danmark kan anstændigvis ikke opretholdes længere. Mere end seks procent af alle helårsboliger i Danmark står tomme (kilden er Danmarks Statistiks opgørelse over boliger uden persontilmelding), og det er den største andel i mange år. Hertil kommer, at det antal boligkvadratmeter, den enkelte dansker har til rådighed, er større end i alle de lande, vi normalt sammenligner os med.

Huslejerne er endvidere de sidste mange år kun steget svarende til prisinflationen (det viser data både fra Danmarks Statistik og fra Investment Property Databank). Den moderate prisstigning findes både for boliger, hvor lejen er reguleret, og for boliger bygget efter 1991, hvor lejen er fri. Huslejerne har altså ikke fulgt himmelflugten i købsprisen for ejerboliger. Målt i forhold til de gennemsnitlige lønninger er huslejerne blevet lavere og lavere fra år til år.

På denne baggrund fremsætter Ejendomsforeningen Danmark hermed 26 forslag til forenkling og modernisering af de private lejelove. Nogle af forslagene vedrører niveauet for huslejen. Disse forslag er som hovedregel udformet således, at de kun vedrører huslejen ved genudlejning. Nogle af forslagene vedrørende energibesparelser vil imidlertid betyde øgede huslejer for bestående lejeforhold. Men disse lejere vil samtidig få lavere energiudgifter. Den øgede leje er nødvendig for at skabe det økonomiske grundlag for de betydelige investeringer, der er behov for i ældre boligejendomme. Andre af forslagene er rene regelforenklinger, der ikke forrykker den økonomiske balance mellem lejere og udlejere.

Forslaget består af en række enkeltstående forslag til ændringer af lejelovgivningen. Enkelte af forslagene overlapper derfor hinanden, således at gennemførelse af ét forslag kan overflødigøre et andet forslag.

Energibesparelser

1. Udførelse af energibesparelser anbefalet i energimærkningen

Når der udarbejdes energimærkning for en ejendom, skal energikonsulenten påvise mulige rentable energibesparende arbejder i ejendommen. I udlejningsejendomme tilfalder hele gevinsten ved udførelse af energibesparende arbejder lejerne ved lavere opvarmningsudgifter, hvorimod det er væsentligt mere usikkert om udlejer opnår en gevinst. Når energikonsulenten har påvist rentable energibesparende arbejder i ejendommens energimærkning, bør det være muligt for udlejer at varsle forbedringsforhøjelse for udførelse af de energibesparende arbejder beregnet ud fra de samlede omkostninger uden fradrag for sparet vedligeholdelse. Herved gives der udlejerne væsentlig bedre incitamentter til udførelse af energibesparende arbejder og samtidig får udarbejdelsen af energimærkningerne et selvstændigt formål, som ikke findes i dag.

2. Energibesparelser skal ikke begrænses af det lejedes værdi

Den samlede leje for et boliglejemål må ikke overstige det lejedes værdi. Når det skal vurderes om lejen for et lejemål overstiger det lejedes værdi ses der imidlertid bort fra visse tillæg til lejen, såsom forbedringstillæg for energibesparende arbejder udført efter krav fra lejerne, jf. lejelovens § 46 a, stk. 3, og for forbedringer udført efter aftale mellem udlejer og lejer, jf. lejelovens § 62 b samt lejetillæg efter sanerings- og byfornyelseslovgivningen. Hvis der skal være incitamentter for udlejerne til at udføre energibesparende arbejder, skal der være sikkerhed for, at udlejerne også fremover kan oppebære forbedringstillæggene for energibesparende arbejder. Der bør derfor bortses fra forbedringstillæg for energibesparende arbejder, når det skal vurderes, om lejen for et lejemål overstiger det lejedes værdi.

3. Gennemgribende forbedring skal omfatte energibesparelser

Hvis udlejer ønsker at foretage en gennemgribende forbedring af et lejemål og udleje det til det lejedes værdi efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal der udføres forbedringsarbejder for 1.984 kr. pr. m² eller 226.918 kr. i alt (2009-satser) og der kan udelukkende medregnes forbedringsudgifter, som er afholdt i løbet af en periode på maksimalt to år. Da udlejning efter § 5, stk. 2, kun kan ske ved genudlejning af et lejemål, vil energibesparende arbejder på grund af to-års-grænsen som oftest ikke kunne indgå ved opgørelsen af forbedringsudgifterne efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det bør derfor være muligt at medregne forbedringsudgifterne vedrørende energibesparende arbejder i relation til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvis de blot er udført indenfor en periode på maksimalt fem år.

4. Ret til opsigelse ved ombygning/ret til at kræve lejers midlertidige fraflytning ved udførelse af arbejder i lejemålet

Udlejere har ikke mulighed for at opsigte lejere på grund af ombygning af ejendommen eller lejemålet, og udlejere har heller ikke mulighed for at kræve, at en lejer midlertidigt fraflytter sin bolig. Det kan derfor være meget vanskeligt for udlejer at få gennemført nødvendige eller hensigtsmæssige vedligeholdelses- og/eller forbedringsarbejder, særligt arbejder som vedrører hele ejendommen eller flere lejemål i ejendommen. Dette gør sig i særlig grad gældende ved udførelse af energibesparende arbejder, idet udførelsen af sådanne arbejder typisk vil berøre alle lejemål i ejendommen. Der er derfor behov for, at udlejer får mulighed for at opsigte lejere ved væsentlige ombygningsarbejder, eller alternativt at udlejer får mulighed for at kræve, at lejer midlertidigt fraflytter lejemålet. Indførelse af sådanne regler kan evt. kombineres med en pligt alt efter omstændighederne for udlejer til at skaffe en erstatningsbolig for lejeren.

5. Øgede muligheder for at kræve betaling for vand uden for lejen

I GD 2002/56 Ø er det fastslået, at udlejer ikke kan lade en evt. skatte- og afgiftsstigning, som skyldes øget forbrug af vand, renovation el. lign., indgå ved varsling af skatte- og afgiftsforhøjelse. Dette betyder, at udlejere har meget vanskeligt ved at få dækning for øgede udgifter til det offentlige, hvis udgiftsstigningen skyldes lejernes øgede forbrug. Dette indebærer også, at der ikke er noget incitament for lejerne til at nedsætte vandforbruget. Der bør derfor være mulighed for udlejerne for at kræve udgifter til vandforbrug i ejendommen dækket ud over lejen via et vandregnskab. Dermed vil udlejerne få dækket øgede udgifter til det offentlige, uanset om udgiftsforøgelsen skyldes højere takster eller øget forbrug, og samtidig vil lejerne få et incitament til at nedsætte vandforbruget.

6. Begrænsning af tvistemulighederne

Når udlejer udfører energibesparende arbejder i en ejendom, sker det bl.a. for at opfylde nogle målsætninger i samfundet om begrænsning af energiforbruget. Når udlejer gennemfører en lejeforhøjelse, har lejerne som oftest mulighed for at fremsætte indsigelse imod udførelsen af arbejderne eller mod den hermed forbundne lejeforhøjelse. Lejelovgivningen er imidlertid udformet således, at det er udlejer, som er forpligtet til at indbringe en tvist med lejerne for huslejenævnet samt til at betale huslejenævnsgebyret. Hvis udlejer får medhold ved huslejenævnets afgørelse af tvisten, får udlejer ingen kompensation for de afholdte udgifter til gennemførelse af huslejenævnsagen. Det medfører, at huslejenævnene skal afgøre mange bagatelagtige tvister, idet lejerne uden udgift og risiko kan fremsætte indsigelse imod lejeforhøjelser. Det bør derfor være lejerne, som selv skal indbringe eventuelle tvister, om udlejers udførelse af energibesparende arbejder, for huslejenævnet og betale huslejenævnsgebyret.

Lejefastsættelse og -regulering

7. Fri lejefastsættelse ved genudlejning

I forbindelse med genudlejning af lejligheder i den ældre boligmasse er udgangspunktet, at lejen skal fastsættes som omkostningsbestemt leje med tillæg af de forbedringer, der er lavet i lejemålet siden 1973. Reglerne om beregning af omkostningsbestemt leje er meget komplicerede, hvilket der er redegjort for i forslag 11. Med henblik på at modernisere de ofte utidssvarende lejligheder i den ældre boligmasse, vælger mange udlejere at gennemføre en gennemgribende forbedring af lejemålet efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Derved bliver lejligheden moderniseret op til en nutidig standard, og lejen fastsat, så den reflekterer den nye stand. Imidlertid er disse regler også meget komplicerede, og Ejendomsforeningen Danmark ønsker derfor en forenkling af lejefastsættelsesreglerne. Lejen for samtlige lejemål bør derfor kunne fastsættes efter reglerne om fri markedsleje ved genudlejning af ledige lejemål. Ved at fastsætte en markedsleje for sådanne lejemål, vil prisen for lejemål afspejle udbud og efterspørgsel for lejemål af den pågældende art, kvalitet og beliggenhed, herunder infrastrukturen. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der blandt lejerne stor efterspørgsel efter nyistandsatte lejemål, som også er indrettet med nutidige faciliteter.

8. Udvidet adgang til pristalsregulering af lejen

Lejereguleringsreglerne i lejelovgivningen er særdeles komplicerede, og der gælder forskellige regler for en lang række forskellige ejendoms- og lejemålstyper. I enkelte lejemålstyper er der mulighed for at aftale, at lejen pristalsreguleres efter nettoprisindekset kombineret med reguleringer for stigende skatter og afgifter.

Der vil kunne opnås en betydelig forenkling af lejelovgivningen og en væsentlig større forudsigelighed for lejerne omkring lejeudviklingen, hvis der indføres mulighed for at indgå aftale om pristalsregulering af lejen på alle boliglejemål som alternativ til de nugældende lejereguleringsregler. Det vil dog fortsat være nødvendigt at sikre udlejerne imod udgiftsstigninger som følge af forøgelse af offentlige afgifter.

9. Begrænsning af boligreguleringslovens gyldighedsområde til byzoner, således at loven ikke gælder i landzoner og sommerhusområder

Kommunerne kan vælge mellem ikke at lade boligreguleringsloven gælde i kommunen og at lade boligreguleringsloven gælde i hele kommunen. Med de nye større kommuner betyder det, at boligreguleringsloven også kommer til at gælde i store ikke-bymæssige områder, hvis en kommune vil have boligreguleringsloven til at gælde i byerne i kommunen. Dette er ikke

hensigtsmæssigt, da formålet med boligreguleringsloven er at regulere lejefastsættelsen i områder med boligmangel, og der er typisk slet ikke boligmangel i ikke-bymæssige områder. Hertil kommer, at der er færre udlejningsboliger i landzoner og sommerhusområder, og at en stor del af udlejningsboligerne i disse områder er atypiske, idet de er større, velbeliggende boliger med store friarealer, udhuse mv. En lejefastsættelse efter boligreguleringslovens regler vil derfor give et uacceptabelt skævt lejeniveau for sådanne boliger. Boligreguleringslovens bør derfor udformes således, at kommunerne har mulighed for at beslutte, at loven skal gælde i den del af kommunen som har byzone-status, mens den ikke gælder i områder med anden zone-status.

10. Forenkling af boligreguleringslovens § 5, stk. 2

For lejeaftaler indgået 1. juli 1996 eller senere er det muligt ved lejeaftalens indgåelse at fastsætte lejen til et beløb, der ikke væsentligt overstiger det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det er dog en forudsætning, at lejemålet er gennemgribende forbedret. For at et lejemål er gennemgribende forbedret skal der indenfor en periode på maksimalt to år være afholdt forbedringsudgifter på 1.984 kr. pr. m² eller 226.918 kr. i alt (2009-satser). Reglerne for påbegyndelse af en gennemgribende forbedring af et lejemål er særdeles komplicerede og ønskes forenklet.

Når udlejer gennemfører gennemgribende forbedringer af et lejemål, er den reelle udgift til istandsættelse af lejemålet som regel væsentlig højere end den forbedringsudgift, huslejenævnet accepterer og som de førnævnte grænser gælder for. Dertil kommer, at det er kompliceret at beregne den samlede forbedringsandel af de arbejder, der udføres i lejemålet, idet forbedringsandelen varierer for de enkelte poster i opgørelsen.

Det foreslås i stedet, at udlejer skal dokumentere de samlede byggeomkostninger, der har været i forbindelse med istandsættelse af lejemålet, og at omkostningerne skal overstige et fastsat beløb pr. kvadratmeter. Hvis udgifterne overstiger det i loven fastsatte omkostningsbeløb, vil udlejer kunne fastsætte lejen til det lejedes værdi/markedsleje. Dertil kommer, at to-års-reglen bør udvides til fem år, således at udlejer kan medregne forbedringer udført inden for en fem-års-periode.

Endvidere skal reglen om, at beboerrepræsentationen skal orienteres om, at udlejer ønsker at gennemføre en gennemgribende forbedring af et ledigt lejemål, ophæves, således at den gennemgribende modernisering kan gennemføres af udlejer alene. Beboerrepræsentationen repræsenterer de lejere, som allerede bor i ejendommen, men derimod ikke den kommende lejer i det moderniserede lejemål. Herudover har beboerrepræsentationen i relation til de nuværende lejere i forvejen rige muligheder for at kontrollere og fremsætte indsigelser over for den vedligeholdelsesstand, som udlejer opretholder i ejendommen.

11. Forenkledede regler for varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse

Når der skal varsles omkostningsbestemt lejeforhøjelse, gælder der en række detaljerede formkrav, og i ejendomme med beboerrepræsentation skal der følges en kompliceret procedure med afholdelse af budgetmøde, orienteringspligter mv. Der er derfor behov for en forenkling af reglerne, således at varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse bliver administrativt lettere. Såfremt Højesteret stadfæster GD 2006/78 V er der behov for, at regeringen foretager et indgreb, således at et uoverskueligt antal gamle sager ikke skal genoptages og revurderes ud fra Højesterets afgørelse, idet det fuldstændig vil underminere huslejenævnenes daglige arbejde. I GD 2006/78 V er det lagt til grund, at spise op-problematikken er et formkrav ved varsling af omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

12. Revidering af reglerne om beregning af afkast i den omkostningsbestemte leje for at afværge tvister om forbedringer siden 1973

Når udlejere skal beregne den omkostningsbestemte leje, er de berettiget til at medtage et beløb til dækning af afkastet af ejendommens værdi. Afkastet beregnes som 7 procent af 15. almindelige ejendomsvurdering fra 1973. Da der er udført betydelige forbedringer i udlejningsejendommene siden 1973, kan der til den omkostningsbestemte leje tillægges forbedringstillæg for disse forbedringer, idet disse investeringer ikke dækkes via afkastet af ejendomsvurderingen fra 1973. Dette giver anledning til utallige, komplicerede tvister mellem udlejere og lejere, om hvilke forbedringer der er udført i ejendommene siden 1973, og om hvor store forbedringstillæg der kan opkræves på grundlag heraf. Hvis afkastreglerne i den omkostningsbestemte leje revideres, således at afkastet beregnes af den aktuelle ejendomsvurdering – hvori der indgår eventuelle investeringer i ejendommen siden 1973 – vil der ikke skulle laves tillæg for forbedringer i ejendommen. Dermed vil en betydelig del af tvisterne mellem lejere og udlejere forsvinde.

13. Ophævelse af boligreguleringslovens § 5, stk. 8, om ”mere byrdefulde vilkår” ved lejeaftalens indgåelse

Når der indgås lejeaftale om et lejemål, som er omfattet af boligreguleringslovens kap. II, må der ikke aftales en leje eller vilkår i øvrigt, som er mere byrdefulde end de vilkår, som på aftaletidspunktet gælder for andre lejere i ejendommen. Der skal populært sagt lejes ud på ensartede vilkår og til samme leje. Bestemmelsen er urimelig og uden begrundelse i et moderne markedsorienteret samfund. Det er uhåndterbart i praksis at sammenligne lejen for to forskellige lejligheder, der udlejes på forskellige tidspunkter, og bestemmelsen er således overordentlig vanskelig at håndtere i praksis. Den indebærer endvidere betydelige vanskeligheder for udlejere og administratorer med hensyn til at optimere driften af udlejningsejendomme og med hensyn til eventuelle ønskelige ændringer i udlejningspraksis f.eks. i forbindelse med et ejer- eller administratorskifte. Bestemmelsen bør derfor ophæves.

14. Ensartede og forenkede regler for varsling af forbedringsforhøjelser

De gældende regler for varsling af forbedringsforhøjelser er særdeles komplicerede, og der gælder varierende regler og formkrav for forskellige lejemålstyper og for forskellige typer forbedringsarbejder. Der vil kunne opnås en betydelig forenkling af lejelovgivningen, hvis forbedringsforhøjelser uanset arten af forbedringsarbejderne og uanset størrelsen af forbedringsforhøjelsen altid kan varsles efter reglerne i lejelovens §§ 58-59 med en samtidig orientering af en eventuel beboerrepræsentation.

Tvister

15. Opkvalificering af huslejenævn, øget kompetence til nævnene og bedre honorering af huslejenævnsmedlemmer

Mange huslejenævn fungerer på for lavt fagligt niveau. Der bliver truffet mange juridisk ukorrekte afgørelser, og huslejenævnene har generelt vanskeligt ved at få tilpasset deres praksis, så den stemmer overens med domstolspraksis. Der er derfor behov for en betydelig opkvalificering af huslejenævnene, ved at de bliver tilført yderligere ressourcer til sekretariatsbistand. Det er herudover også nødvendigt med en bedre honorering af de organisationsudpegede huslejenævnsmedlemmer, hvis det skal være muligt at tiltrække personer med tilstrækkelige faglige kvalifikationer til huslejenævnsarbejdet.

I forbindelse hermed – og på betingelse heraf – vil det være nærliggende at udvide huslejenævnenes kompetence, således at de kan tage stilling til flere typer konflikter end i dag.

16. Mulighed for at huslejenævnene afviser bagatelagtige sager eller sager, hvor udfaldet er givet

Der er behov for at huslejenævnenes kompetence udvides, således at flere tvister kan løses på huslejenævnsniveau. Imidlertid er mange huslejenævn allerede overbebyrdede og har lange sagsbehandlingstider. Dette skyldes, at der indbringes mange tvister for nævnene, da det som oftest er udlejer, der skal indbringe sagerne for huslejenævnet uanset om det er lejerne der ønsker en tvist behandlet i huslejenævnet. Samtidig er det udlejer som skal afholde udgifterne ved indbringelse af tvisterne for huslejenævnet. Herudover vedrører mange tvister bagatelagtige spørgsmål eller forhold, hvor udfaldet på forhånd er givet. Huslejenævnene er alligevel nødsaget til at anvende betydelige ressourcer på sådanne sager til bl.a. partshøring mv. Hvis det skal være muligt at udvide huslejenævnenes kompetencer, skal huslejenævnenes sagsbehandling effektiviseres. Det bør derfor være muligt for huslejenævnet at afvise sager af bagatelagtig karakter eller sager, hvor udfaldet er givet på forhånd. Alternativt kan der indføres regler om, at formanden alene kan afgøre sådanne sager. Samtidig bør husle-

jenævnsgebyret forhøjes samtidig med, at det i højere grad bør være lejerne selv, som skal indbringe tvister, der udspringer af lejernes egne indsigelser, for huslejenævnet.

17. Bedre statistiske oplysninger fra huslejenævnene

Der er i dag ikke noget samlet overblik over antallet af huslejenævnsager eller arten af disse. Der er tilsvarende ikke overblik over, hvor mange af huslejenævnenes afgørelser der bliver anket til boligretterne, og om disse afgørelser bliver ændret eller stadfæstet. Der bør derfor indføres regler om, at huslejenævnene har pligt til at udarbejde og offentliggøre statistiske oplysninger om sagsantallet, arten af sagerne mv. Derudover, at domstolene har pligt til at orientere huslejenævnene om sagernes videre forløb i domstolssystemet til brug for statistikkerne.

Øvrige ændringer

18. Forhøjelse af påkravsgebyret ved lejers betalingsmisligholdelse

Påkravsfristen i lejelovens § 98, stk. 2, er pr. 1. juni 2009 forlænget fra 3 dage til 14 dage. Samtidig er udlejers påkravsgebyr blevet maksimeret til 250 kr. Disse ændringer er gennemført uanset at lejer- og udlejerorganisationerne i enighed har foreslået overfor Velfærdsministeriet, at påkravsgebyret blev forhøjet til 2 procent af det skyldige beløb, dog minimum 500 kr., samtidig med en forlængelse af påkravsfristen til 14 dage. Et påkravsgebyr på 250 kr. dækker overhovedet ikke udlejers udgifter ved afgivelse af påkrav til lejerne. Samtidig begunstiges lejere med en høj månedlig husleje af, at påkravsgebyret ikke længere er afhængigt af restancens størrelse. Påkravsgebyret bør derfor forsat være afhængigt af restancens størrelse og som minimum udgøre 500 kr.

19. Revidering af ”blanket-reglen” i lejelovens § 5

Lejelovens § 5 indeholder nogle yderst komplicerede og restriktive regler om udformning og anvendelse af blanketter ved indgåelse af lejeaftaler. Bestemmelsen giver anledning til et betydeligt antal tvister, idet bestemmelsen hyppigt giver anledning til tvivl hos lejerne om hvorvidt de er forpligtet af de vilkår, der er aftalt i lejekontrakten. I det omfang bestemmelsen overhovedet opretholdes, bør det i § 5, stk. 1-2, klargøres, at reglerne om fremhævelse af visse vilkår kun finder anvendelse på den fortrykte tekst i en blanket, og at fremhævelseskravet ikke finder anvendelse på eventuelle vilkår i lejekontraktens § 11 eller i bilag til lejekontrakten. Herudover bør § 5, stk. 3, ophæves, da bestemmelsen savner en rimelig begrundelse og i retspraksis anvendes på forhold, som bestemmelsen oprindeligt ikke var tænkt anvendt på.

Endelig er der et betydeligt behov for en revidering af bekendtgørelse nr. 780 af 31. august 2001 om udarbejdelse af autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, fordi bekendtgø-

relsen fremstår som en helt utidssvarende reminiscens fra en tid, hvor lejekontrakter ikke blev udarbejdet ved hjælp af tekstbehandlingsanlæg, og fordi bekendtgørelsen indeholder forskrifter omkring udfyldelse af blanketter, som er misvisende, idet forskrifterne ikke nødvendigvis skal overholdes.

20. Forhøjelse af depositum

Udlejere er kun berettiget til at opkræve et depositum svarende til tre måneders leje til sikkerhed for eventuelle krav mod lejerne. Istandsættelse af lejemål efter lejers fraflytning vil ofte beløbe sig til mere end tre måneders leje, særligt i de stadigt hyppigere tilfælde, hvor lejemålet var nystandsset ved indflytning. I disse situationer vil udlejerne ofte lide tab, idet kravene mod lejerne jævnligt viser sig at være uerholdelige. Samtidig har de ændrede regler for ophævelse ved betalingsmisligholdelse samt betydelige sagsbehandlingstider i fogedretterne medført, at udsættelse af en misligholdelse lejer tager mindst 2-4 måneder. Der er derfor behov for en bedre sikring af udlejerne imod økonomiske tab ved lejeres fraflytning, og det bør ske ved at depositummet forhøjes til maksimalt 6 måneders leje.

21. Begrænsning af bindingspligten efter boligreguleringslovens § 18 og § 18 b og ensretning af satser for hensættelser

I de udlejningsejendomme, som er omfattet af boligreguleringslovens kap. III, skal en del af den leje, der opkræves, hensættes på to vedligeholdelseskonti (§ 18- og § 18 b-konti) til den løbende vedligeholdelse af ejendommene. Det beløb, som hensættes på § 18 b-kontoen, bindes i Grundejernes Investeringsfond. Satserne for hensættelser til kontiene er forskellige fra ejendom til ejendom, og de beregnes på en yderst kompliceret måde. Hensættelsessystemet er administrativt meget tungt, og en begrænsning af hensættelsespligten evt. ved en ophævelse af reglerne om § 18-konti samt en ensretning af § 18 b-satsen for alle ejendomme vil medføre en betydelig forenkling af boligreguleringsloven. En afregulering på dette område kan eventuelt kombineres med en styrkelse af huslejenævnenes kompetencer ved vedligeholdelsesmangler.

22. Forbedring af udlejers muligheder for at kontrollere, at lejere overholder reglerne om fremleje og bytte af lejligheder

Det forekommer ofte, at lejere fremlejer deres lejligheder i strid med lejelovgivningens regler, eller at der gennemføres lejlighedsbytte mellem lejere, uden at begge parter efterfølgende tager varigt ophold i den tilbyttede lejlighed. Udlejerne har ofte meget vanskeligt ved at kontrollere, om reglerne bliver overholdt, og for så vidt angår lejlighedsbytte har udlejer sjældent mulighed for efterfølgende at sanktionere lejeres overtrædelse af reglerne. Der er derfor behov for en betydelig styrkelse af udlejernes retsstilling, således at udlejerne får bedre muligheder for at kontrollere, om reglerne bliver overholdt og for efterfølgende at ophæve lejeaftalerne, hvis lejerne ikke har overholdt reglerne i lovgivningen.

23. Ret til at stille krav om en lejers foreløbige fraflytning, når lejerens er til alvorlig gene for andre lejere eller er anledning til utryghed i ejendommen

Det hænder, at udlejere er nødsaget til at ophæve lejeaftalen med en lejer på grund af, at denne generer andre lejere i ejendommen, herunder ved at skabe utryghed for de øvrige beboere pga. trusler og lignende. Hvis lejerens ikke anerkender ophævelsen og flytter, er udlejer nødsaget til at gennemføre en boligretssag imod lejerens, førend denne kan udsættes ved fogedrettens hjælp. I sådanne tilfælde kan lejerens chikane over for andre lejere være så alvorlig – uden at det har kunnet begrunde en varetægtsfængsling – at det er urimeligt over for de øvrige lejere, at den pågældende lejer fortsat skal have sin daglige gang i ejendommen. Det bør derfor være muligt, at udlejer af hensyn til de øvrige lejeres velbefindende i særlige tilfælde kan kræve, at lejerens tager ophold et andet sted, mens tvisten om ophævelsen behandles i retssystemet. En eventuel midlertidig fraflytning skal kunne gennemtvinges af fogedretten.

24. Tvangsadministration – orientering af ejer

Reglerne i boligreguleringslovens § 113 a om frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme blev skærpet i 2005. Ændringerne blev imidlertid gennemført meget hurtigt og uden en ordentlig forudgående teknisk-juridisk behandling. Reglerne er derfor i dag behæftet med betydelige retssikkerhedsmæssige problemer. Det er således i retssikkerhedsmæssig henseende meget betænkeligt

- at en ejer af en ejendom kan blive indberettet til Grundejernes Investeringsfond efter § 113 a og i sidste ende miste retten til at administrere sine ejendomme på grund af forømmelser, som ejerens administrator er ansvarlig for, og som ejeren derfor eventuelt er uvidende om
- at der hverken er pligt til forudgående at orientere ejeren om en kommende indberetning til Grundejernes Investeringsfond eller pligt til at underrette ejeren om en foretaget indberetning til Grundejernes Investeringsfond
- at det er helt uklart, hvorledes det skal vurderes, hvor mange vedligeholdelsespåbud ejeren har siddet overhørig. Det er således ganske uklart, om tre sager, som er indbragt af tre forskellige lejere og som i større eller mindre omfang vedrører identiske vedligeholdelsesmangler, skal karakteriseres som én eller flere sager.

I betragtning af hvor alvorlige sanktioner, der er knyttet til regelsættet, er det klart uacceptabelt, at regelsættet i juridisk henseende er så uigennemtænkt. Der er derfor behov for en gennemgribende revidering af hele regelsættet, således at der sikres ejerne et vist minimum af retssikkerhed, og således at sædvanlige forvaltningsretlige principper bliver overholdt.

25. Ændring af reglerne om tilbudspligt

Når en udlejningsejendom eller en del af denne overdrages til en ny ejer, skal lejerne have tilbud om at overtage den på andelsbasis. Tilbudspligten indtræder imidlertid også, hvis en udlejer ønsker at overgå til at drive udlejningsvirksomhed i selskabsform, eller hvis der internt i en koncern er behov for omorganiseringer, herunder af ejerskabet til udlejningsejendomme. Tilbudspligten kan endelig også blokere for en udlejers overdragelser af flere udlejningsejendomme under ét og til én samlet pris til en køber. Tilbudspligten bør generelt ophæves, da den savner en rimelig begrundelse i et markedsorienteret samfund, og den bør under alle omstændigheder indskrænkes og moderniseres, således at selskabsetableringer og koncerninterne overdragelser kan gennemføres, uden at der udløses tilbudspligt. Endelig bør tilbudspligtsreglerne moderniseres, således at de ikke forhindrer sædvanlige ejendoms- overdragelser, eller som i GD 2006/62 H blokerer for en hurtig berigtigelse af ejendomsoverdragelser.

26. Forslag til bekæmpelse af skimmelsvampe i boliger og erhvervsejendomme

Ejendomsforeningen Danmark mener, at skimmelsvamp i boliger og erhvervsejendomme er et fælles problem for det byggede miljø i Danmark. Der er et behov for i langt højere grad at gøre en indsats for at få konstateret dels hvor stort problemet med skimmelsvamp er, dels hvad årsagerne til eventuelle skimmelsvampsforekomster er. Det foreslås, at det sikres, at huslejenævnene får mulighed for at lave relevante tekniske undersøgelser, når der måtte opstå tvister mellem lejer og udlejer om indeklimaproblemer mv. Derudover foreslås det, at der etableres bedre ventilation i ejendommene, så der kan skabes et sundt miljø, hvormed skimmelsvampenes angreb kan forebygges. Udgiften til ventilation i bolig og erhvervsejendomme bør efterfølgende kunne indregnes som forbedring i huslejen, da det er i alles interesse, at der etableres forbedret ventilation. Det svarer til det, som var gældende ved et tidligere initiativ om brandsikring af beboelsesejendomme.