

Advokatrådet

ADVOKAT 
SAMFUNDET

Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

KRONPRINSESSEGADE 28
1306 KØBENHAVN K
TLF. 33 96 97 98
FAX 33 36 97 50

DATO: 24. november 2008
J.NR.: 04-014102-08-1192
REF.: rmm-hfe

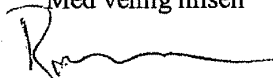
Udsaettelser@vfm.dk

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Ved e-mail af 17. november 2008 har Velfærdsministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Udkastet har været behandlet i Advokatrådets Lovudvalg. Advokatrådet har ingen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen

Nynne Horn

Fra: Tove B. Andersen [ta@ast.dk]

Sendt: 25. november 2008 15:20

Til: Nynne Horn

Cc: Marie-Louise Linneballe Hansen; Tove B. Andersen; Karin Rasch

Emne: Svar på høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Vedrørende høring over udkast til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love.

Velfærdsministeriet har ved mail af 17. september 2008 anmodet Ankestyrelsen om eventuelle bemærkninger til lovforslaget.

Ankestyrelsen har ingen bemærkninger til lovforslaget.

Med venlig hilsen

Tove B. Andersen
Chefkonsulent
Ankestyrelsen



Ankestyrelsen

Amaliegade 25
1256 København K
Dir. tlf: 33 41 1447
ta@ast.dk
www.ast.dk

Fra: Ankestyrelsen

Sendt: 17. november 2008 13:13

Til: 03kontor; Ledelsessekretariatet

Emne: VS: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Fra: Elsebeth Jensen [mailto:eje@vfm.dk]

Sendt: 17. november 2008 10:44

Til: Udsendelse Velfærdsministeriet

Cc: Lovkoordinering, Velfærdsministeriet; stm@stm.dk; fm@fm.dk; Nynne Horn; Elsebeth Jensen

Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

HØRING

Den 24. november 2008

Høringssvar fra Boligselskabernes Landsforening vedrørende lovkast af 17. november 2008 om initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje.

Helt overordnet set er Boligselskabernes Landsforening (BL) enig i, at hovedformålet med dette lovforslag må være så vidt muligt at undgå alle unødvendige udsættelser af lejere fra deres bolig p.g.a. manglende betaling af husleje m.v. – såkaldt betalingsmisligholdelse.

BL er dog ikke helt enig i visse punkter omkring tidsfrister. BL foreslår derfor, at lovforslaget ændres på de punkter, som angivet nedenfor.

Det findes meget betænkeligt at forlænge den i § 90, stk. 2, gældende påkravs- og hævefrist fra kun 3 til 14 dage.

Som de fleste af vore boligorganisationer arbejder, så vil lejeforfald typisk være den 5. eller 6. i en måned. Herefter er det af systemmæssige årsager nødvendigt at afvente minimum et par bankdage, før indbetalingerne kan opdateres. Det kan de oftest tidligst den 10. i måneden.

Herefter skal der så iværksættes rykkerprocedure, og det er ikke unormalt, at rykkere først når at blive afsendt 15. eller 16. i måneden, både henset til den normale arbejdsrytme og weekender m.v.

Hvis der derefter skal gå minimum 14 dage efter lejers modtagelse af påkravet, før der kan ske ophævelse, vil det betyde, at ophævelse meget ofte tidligst kan finde sted inde i næste måned, hvor en ny leje er forfalden.

Betales der nu noget fra/for lejer, fx i form af kommunal indbetaling af en lejeandel (kan være boligsikring, der oftest konteres den 1. hver måned) eller separat betaling for en afsondret (ikke pligtig) ydelse (fx vask), så skal en sådan indbetaling ifølge fogedretspraksis gå til at udligne den ældste del af en pligtig restance for en lejer, idet denne ældste restance har den mest indgribende virkning for lejer.

På denne måde er den tidligere afsendte rykker nu ikke længere korrekt og kan ikke danne baggrund for ophævelse, hvorfor der nu må afsendes en ny rykker, forud for en eventuel ny ophævelse. Og sådan kan tingene komme til at køre i ring. Der kan også let gå et par dage med oversendelse af sag til advokat/juridisk afdeling.

Endvidere vil den foreslåede frist gå ud over de i rentelov og inkassolovgivning gældende frister på ti dage for berigtigelse. Skal ændring ske, bør det som minimum være med parallelitet mellem disse love. Dette vil gøre det mere sandsynligt, at en lejer ikke havner i bundløs gæld, fordi ovennævnte cirkelslutning kan betyde uendelige måneders betalingsmisligholdelse for en lejer.

På denne alvorlige baggrund skal BL derfor foreslå, at de 14 dage forkortes til 1 uge eller max. 10 dage.

Forslaget indeholder også en regel om, at almene boligorganisationer skal underrette kommunen senest samtidig med, at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten. Det er således flere steder i lovudkastet fremhævet, hvor vigtigt det er, at kommunerne hurtigst muligt underrettes om manglende lejebetaling m.v., der kan få katastrofale følger for den pågældende familie. Dette er BL helt enig i, og vi skal derfor foreslå, at denne underretspligt kommer til at gælde for alle udlejere.

BL er endelig enig i forslagene om forbedrede muligheder for flyttehjælp samt beboerindskudslån, og BL ser frem til at se de bebudede vejledninger til lejere, udlejere og kommuner, idet vi går ud fra, at BL bliver hørt herom, før de udsendes, jf. lovudkastets indledende bemærkninger.

Vandkunsten 3, 4. sal
1467 København K
Tlf. 33 93 40 04
bosam@bosam.dk

Telefax 33 93 40 07
Postgiro 16 93 33 68
www.bosam.dk



Velfærdsministeriet
Departementet
Holmans Kanal 22
1060 København K

Den 24. november 2008

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling) – Velfærdsministeriets j.nr. 2008-6877.

Velfærdsministeriets har i høringsbrev af 17. november 2008 anmodet lejerforeningen BOSAM om en udtalelse om udkast til ændring af lejelovgivningen mv. vedrørende initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling.

De foreslåede ændringer i lov om leje af almene boliger kan vi fuldt ud støtte.

For så vidt angår ændringer inden for det private udlejningsområde henviser vi til det forslag, som er fremsendt til Velfærdsministeren ved brev af 30. oktober 2008.

Forslaget er et resultat af forhandlinger mellem Ejendomsforeningen Danmark, Jyske Grundejerforeninger, Danmarks Lejerforeninger, Lejernes LO og BOSAM.

Velfærdsministeren har efterfølgende ved brev af 17. november 2008 svaret, at ministerens embedsmænd nu vil granske enighedspunkterne og de konkrete forslag fra organisationerne nærmere.

Ministeren vil herefter vende tilbage, hvilket vi nu afventer.

Vi finder det særdeles positivt, at ministeren har sat fokus på initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af for sen betaling af husleje m.v.

Ikke blot det stigende antal udsættelser, men også de nye betalingsmåder i form af automatiske PBS-overførsler og såkaldt homebanking understreger behovet for at lempelse de nuværende korte påkravsfrister.

Hvis en lejer ved en simpel fejl eller forglemmelse overser, at der ikke henstår et tilstrækkeligt beløb på den konto, hvorfra huslejen automatisk trækkes via PBS, kan det få vidtrækkende konsekvenser for lejeren.

Tilsvarende kan det få alvorlige følger, hvis lejerens overfører et beløb via homebanking, men ved en fejl taster et forkert beløb, og efterfølgende tager i sommerhus eller på forretningsrejse nogle dage.

Et konkret eksempel fra retspraksis kan illustrere problemstillingen.

Ved en dom afsagt af Østre Landsret den 2. februar 2005 mistede en lejer sit lejemål som følge af for sen betaling.

Lejeren, der gennem 28 år ikke havde været i restance, betaler ved en fejltagelse ved sin netbankoverførsel ikke lejen, inden han tager på ferie.

Lejeren forklarer under sagen, at han fuldt og fast troede på, at han havde betalt sin husleje. Han skrev dato på kvitteringen og satte den ind i sin mappe. Ifølge lejerens forklaring må han have glemt at bekræfte betalingen eller lignende.

Under lejerens ferie fremsender udlejeren en påkravsskrivelse. En uge senere og mens lejerens stadig var på ferie ophæver udlejeren lejemålet. Lejeren kommer hjem 2 dage senere og ser brevene om påkrav og ophævelse. Lejeren betaler straks næste dag den skyldige leje og påkravsgebyret, men Østre Landsret slår fast, at der foreligger væsentlig misligholdelse, og at lejemålet med rette er ophævet af udlejeren.

Dommen fra Østre Landsret er refereret i Tidsskrift for Bolig- og Byggeret 2005, side 340 – 341.

Vi har hæftet os ved, at ministerens forslag om forlængelse af påkravsfrister og forhøjelse af påkravsgebyr stiller lejerne betydeligt bedre i sammenligning med det resultat, som det er lykkedes os og de 2 øvrige lejerorganisationer at opnå i forhandlingerne med udlejerorganisationerne.

I organisationernes fælles forslag fremsendt den 30. oktober 2008 er påkravsfristen forlænget fra 3 til 7 dage. I ministerens forslag er påkravsfristen forlænget til 14 dage.

I organisationernes fælles forslag er påkravsgebyret forhøjet til 2 % af det skyldige beløb, dog mindst 319 kr. (i 2009-niveau). I ministerens forslag er gebyret forhøjet til 250 kr. (i 2009-niveau).

Som nævnt afventer vi nu ministerens nærmere overvejelser om enighedspunkterne og de konkrete forslag fra organisationerne som meddelt ved ministerens brev af 17. november 2008.

Med venlig hilsen

Bo Arvedsen

BOSAM

Nynne Horn

Fra: Danmarks Lejerforeninger [dl@dklf.dk]

Sendt: 18. november 2008 13:43

Til: Elsebeth Jensen; Udsættelser af lejere

Emne: SV: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

På Danmarks Lejerforeningers vegne skal jeg hermed meddele, at vi ingen mulighed har for at besvare denne høring inden for tidsfristen.

Vi må endnu engang protestere mod, at ministeriet sender lovforslag i høring med kun een uges svarfrist.

Vi bemærker, at dette lovforslag har været under overvejelse i mere end et år. På den baggrund finder vi det ekstra uforståeligt, at de høringsberettigede organisationer skal svare med så kort frist.

Vi forbeholder os ret til at sende vore kommentarer til lovforslaget direkte til Folketingets boligudvalg,

Med venlig hilsen

for Danmarks Lejerforeninger

Jakob Lindberg

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Elsebeth Jensen [mailto:eje@vfm.dk]

Sendt: 17. november 2008 10:44

Til: Udsendelse Velfærdsministeriet

Cc: Lovkoordinering, Velfærdsministeriet; stm@stm.dk; fm@fm.dk; Nynne Horn; Elsebeth Jensen

Emne: Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

HØRING



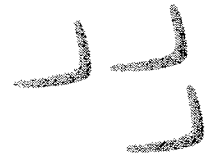
Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K

Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518, E-mail vfm@vfm.dk

J.nr. 2008-6877

17. november 2008

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Sendt til: Udsættelser@vfm.dk

19. november 2008

Datatilsynet
Borgergade 28, 5.
1300 København K

CVR-nr. 11-88-37-29

Telefon 3319 3200
Fax 3319 3218

E-post
dt@datatilsynet.dk
www.datatilsynet.dk

J.nr. 2008-112-0146
Sagsbehandler
Christian Tolstrup
Christensen
Direkte 3319 3223

Vedrørende høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Ved e-post af 17. november 2008 har Velfærdsministeriet fremsendt udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.) og anmodet om Datatilsynets bemærkninger hertil.

Udkastene giver ikke umiddelbart Datatilsynet anledning til bemærkninger.

Datatilsynet forudsætter imidlertid, at persondatalovens bestemmelser vil blive iagttaget i forbindelse med en eventuel behandling af personoplysninger.

Kopi af Datatilsynets høringssvar er sendt til Justitsministeriet til orientering.

Med venlig hilsen

Christian Tolstrup Christensen

Domstolsstyrelsen



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

St. Kongensgade 1 - 3
1264 København K
Tlf. 70 10 33 22
Fax 7010 4455
post@domstolsstyrelsen.dk
CVR nr. 21-65-95-09
EAN-nr. 5798000161184

MPL10348/Sagsbeh. MPL
J.nr. 4104-2008-49.2
Vedr. 2008-6877

24. november 2008

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Ved brev af 17. november 2008 har Velfærdsministeriet anmodet Domstolsstyrelsen om en udtalelse om udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje).

Domstolsstyrelsen har ingen bemærkninger til udkastet.

Med venlig hilsen

Niels Juhl

Nynne Horn

Fra: Margrethe Møller Sørensen [mms@ejendomsforeningen.dk]
Sendt: 24. november 2008 09:38
Til: Udsættelser af lejere; khs@lejemaal.dk; erv@joep.dk; dlafdeev@gmail.com;
ph@hsko-law.dk; mom@dan-ejendomme.dk; naa@dania-law.dk
Emne: Høringssvar fra Mogens Dürr.
Vedhæftede filer: Brev 02 Høringssvar.doc

På vegne af Mogens Dürr sender jeg hermed høringssvar..

Venlig hilsen

Margrethe Møller Sørensen
Receptionist



Ejendomsforeningen Danmark
Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom
Nørre Voldgade 2, 1358 København K
Telefon: 33 12 03 30. Fax: 33 12 62 75. www.ejendomsforeningen.dk

Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

24. november 2008
Jour. nr.: 20-01-007-08
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dürr
Telefon+45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

Udkast til lovforslag om ændring af lejeloven m.v.

Velfærdsministeriet har fremsendt et udkast til lovforslag om ændring af lejeloven m.v. og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks eventuelle bemærkninger.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvis bemærke, at udkastet til lovforslag er helt uacceptabelt, og at det er overordentligt uheldigt, at Velfærdsministeriet vælger at fremsætte lovforslaget på nuværende tidspunkt.

Forhandlinger om forenkling og modernisering af lejelovgivningen

Udlejer- og lejerorganisationerne har for ganske nyligt afsluttet et langt forhandlingsforløb om forenkling af lejelovgivningen.

Forhandlingerne er foregået indenfor de ramme, som blev udmeldt den 1. november 2005 af det daværende socialministerium. Det fremgår bl.a. af Socialministeriets udmelding, at eventuelle forenklinger "*ikke nævneværdigt må ændre magtbalancen mellem lejer og udlejer*".

Efter afslutningen af forhandlingerne fremsendte udlejer- og lejerorganisationerne den 30. oktober 2008 en enighedsliste til Velfærdsministeriet, hvori bl.a. indgik en aftale mellem udlejer- og lejerorganisationerne om ændring af reglerne om ophævelse ved betalingsmisligholdelse. Denne aftale blev indgået med henblik på at imødekomme lejerorganisationernes ønske om at sikre lejere bedre imod at blive udsat af deres lejligheder på grund af kortvarige, mindre restancer, samtidig med at der tages rimeligt hensyn til udlejernes berettigede krav på at modtage lejebetalingerne rettidigt.

Som det fremgår af den aftale, der blev fremsendt den 30. oktober 2008, er organisationerne blevet enige om, at påkravsfristen i lejelovens § 93, stk. 2, forlænges fra

de nuværende 3 dage til 7 dage, mod at det nuværende påkravsgebyr på 129 kr. (2007-niveau) + 2 % af det skyldige beløb over 1.000 kr. forhøjes til et nyt påkravsgebyr på 2 % af det skyldige beløb, dog minimum 300 kr. (2007-niveau).

Under forhandlingerne var der principielt enighed mellem Ejendomsforeningen Danmark og lejerorganisationerne om at ændre reglerne således, at påkravsfristen blev forlænget til 14 dage mod, at påkravsgebyret blev forhøjet til 2 % af det skyldige beløb, dog minimum 500 kr. (2007-niveau). Da der imidlertid ikke kunne opnås enighed mellem alle deltagerne i forhandlinger herom, endte aftalen med at blive udformet som beskrevet ovenfor.

Det er selvsagt helt uholdbart, at Velfærdsministeriet umiddelbart efter, at organisationerne har afleveret en aftale om ændring af reglerne, som er opnået via forhandlinger, vælger at tage initiativ til en lovændring, som fuldstændig fortrænger organisationernes aftale.

Herudover er det særligt graverende, at Velfærdsministeriet vælger at erstatte organisationernes aftale med ændringer, som udelukkende medfører en forringelse af udlejernes retsstilling – og en tilsvarende forbedring af lejernes retsstilling - i forhold til det resultat, der er opnået via forhandlingerne. Det skal samtidig pointeres, at udlejerorganisationerne ved at indgå aftalen med lejerorganisationerne imødekom et ønske fra lejerorganisationerne om bedre sikring af lejerne imod ophævelser.

Ministeriets bemærkninger til lovforslaget

I afsnit 2.2. i bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet bl.a. anført, at helt bagatelagte forsinkelser med betalingen kan føre til ophævelse af lejemålet.

Disse bemærkninger stemmer ikke overens med lejeloven og efter min vurdering heller ikke med retspraksis. Det fremgår af lejelovens § 94, stk. 1, at udlejer ikke har mulighed for at ophæve en lejeaftale, hvis lejers misligholdelse er af uvæsentlig betydning. Denne bestemmelse er bl.a. rettet imod mindre eller kortvarige betalingsmisligholdelser. Bestemmelsen anvendes meget ofte af fagedretterne, og udlejerne oplever derfor i mange tilfælde, at lejeaftaler ikke kan ophæves, uanset at der utvivlsomt er fremsendt en ophævelse til lejeren, inden restancen er blevet berigtiget.

Lovforslagets betydning for de private udlejere

Fastsættelsen af påkravsgebyret til 250 kr. (2009-niveau) i stedet for de nuværende 137 kr. (2009-niveau) + 2 % af det skyldige beløb vil medføre en nedsættelse af påkravsgebyret for lejere som betaler en månedlig leje på mere end 6.650 kr. inkl. a conto varme. For lejere som betaler kvartalsleje vil påkravsgebyret falde, hvis de blot betaler en leje som på månedsbasis udgør mere end 2.217 kr. inkl. a conto varme.

Når gebyret for for sen betaling bliver nedsat vil det alt andet lige indebære et incitament for lejerne til ikke at overholde betalingsfristerne.

Det forekommer paradoksalt, at ministeriet vælger at gennemføre ændringer af lejelovgivningen for at sikre lejere imod konsekvenserne af betalingsmisligholdelser, som i realiteten også kan anspore lejerne til i højere grad at undlade at overholde betalingsfristerne. Dette skal ses i sammenhæng med, at der intet er til hinder for at gennemføre ændringer, som sikrer lejerne bedre og samtidig ansporer dem til at bestræbe sig yderligere for ikke at overskride betalingsfristerne.

Ejendomsforeningen Danmark har for så vidt forståelse for, at der kan være behov for at sikre lejere bedre imod u hensigtsmæssige konsekvenser af mindre betalingsmisligholdelser. Det er dog uforståeligt, at ministeriet ikke har ønsket at tage højde for, at lovændringerne uafværgeligt vil medføre tab for de private udlejere. Når påkravsfristen forlænges til 14 dage, vil udlejers ophævelse først kunne gennemføres mindst 11 dage senere end efter de nuværende regler. Dette bevirker nødvendigvis samtidig, at udlejers eventuelle begæring om udsættelse af lejer ved en fogedforretning vil blive udskudt med mindst samme tidsrum. Da der ikke kan forventes nogen forbedring af berammelsestiderne i fogedretterne som følge af forlængelsen af påkravsfristen, vil udsættelserne af lejerne nødvendigvis også blive udskudt med mindst samme tidsrum. Da lejere som har fået ophævet deres lejemål på grund af betalingsmisligholdelse, helt typisk ophører med at betale leje, vil udlejerne utvivlsomt blive påført større tab på grund af forlængelsen af påkravsfristen. For en lejlighed med en månedlig husleje på 5.000 kr. vil udlejer blive påført et yderligere tab på mindst 1.833 kr., mens udlejer for en lejlighed med en månedlig husleje på 15.000 kr. vil blive påført et yderligere tab på mindst 5.500 kr. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at de lejerestancer, der opstår som følge af den manglende betaling og udsættelse af lejeren, som helt fast hovedregel er uinddrivelige, fordi lejerne ikke er i stand til at betale.

For god ordens skyld skal jeg samtidig henlede ministeriets opmærksomhed på, at den sædvanlige berammelsestid for begæringer om udsættelse af lejere – dvs. forløbet fra der indgives begæring om udsættelse, og indtil den fysiske udsættelsesforretning er gennemført – p.t. er på omkring 3 måneder i Københavns Byret. Det forekommer ganske enkelt ikke rimeligt, at bestræbelserne for at løse sociale problemer for lejere skal resultere i, at der påføres udlejere yderligere tab, uden at der stilles de private udlejere en eller anden form for kompensation herfor i udsigt.

I de fleste tilfælde, hvor der opstår betalingsmisligholdelser, vil det naturligvis kunne henføres til sociale omstændigheder o. lign. Det forholder sig imidlertid således, at der også findes nogle lejere, som reelt udnytter, at der kan opnås en yderligere kredit hos udlejer ved at betale for sent, men dog inden udløbet af påkravsfristen. Omfanget heraf er dog p.t. begrænset, fordi påkravsfristen er på 3 dage og påkravsgebyret stiger i takt med lejerestancen størrelse. Hvis de ændringer, som ministeriet har foreslået, gennemføres, vil dette imidlertid tage sig ganske anderledes ud. Med en påkravsfrist på 14 dage og et maksimeret påkravsgebyr på kun 250 kr., vil der være betydelige incitamenter for lejerne til bevidst at udskyde betalingen af lejen. Lejerne vil således kunne opnå en kredit på op til 14 dage på udlejernes bekostning alene mod betaling af et gebyr på 250 kr. – og muligvis endda uden betaling af gebyr, idet det erfaringsmæssigt kan være vanskeligt at få udsat en lejer, hvis betalingsmisligholdelsen alene udgøres af påkravsgebyret. Heroverfor står naturligvis, at udlejer har mulighed for at kræve morarenter af lejereren på grund af den forsinkede betaling. Det forholder sig jo imidlertid således, at det er overordentligt bureaukratisk og omkostningstungt at inddrive sådanne beløb ved en inkassosag, samt at det er overordentligt usikkert, om udlejer har mulighed for at ophæve et lejemål på grund af betalingsmisligholdelse, hvis restancen alene består i et morarentekrav. Ejendomsforeningen Danmark finder det naturligvis uhensigtsmæssigt, at loven ændres således, at det indebærer incitamenter for visse lejere til at misligholde deres betalingsforpligtelser.

Endelig er det påfaldende, at ministeriet – når reglerne alligevel ændres – ikke forholder sig til de omkostninger, som er forbundet med gennemførelsen af en rykkerprocedure efter lejeloven. Udlejer skal i gennemsnit bruge anslået en arbejdstime på udarbejdelse af et korrekt påkrav. Med udgangspunkt i en gennemsnitlig timeløn for en ejendomsadministrator med et almindeligt overhead svarer udlejers udgift til ca. 500 kr. pr. påkrav. Hertil kommer at udlejers påkrav og ophævelse efter retspraksis skal fremsendes som anbefalede breve, for at brevene anses for at være kommet frem til lejereren. Påkrav og ophævelse kan som bekendt ikke sendes pr. e-mail til lejerne. Det koster p.t. 65 kr. + porto, dvs. mindst 70 kr., at fremsende et

anbefalet brev. Udlejers udgift til anbefalede breve udgør således mindst 140 kr., og påkravsgebyret – såvel efter de nuværende regler som efter de foreslåede – kan derfor kun lige netop dække portoudgifterne. Udlejer får hermed reelt intet honorar for gennemførelsen af rykkerproceduren, uanset at der gælder nogle meget komplicerede krav om udformning af påkravsskrivelser efter lejelovgivningen

Som nævnt ovenfor har Ejendomsforeningen Danmark for så vidt forståelse for, at Velfærdsministeriet ønsker at sikre lejere bedre imod uhensigtsmæssige konsekvenser af mindre betalingsmisligholdelser. Ejendomsforeningen Danmark finder imidlertid, at det forslag, som ministeriet har udarbejdet er uacceptabelt, og at det bør trækkes tilbage eller udformes i overensstemmelse med de ændringer, som Ejendomsforeningen Danmark har indgået forlig med lejerorganisationerne om. Ejendomsforeningen Danmark kan således tilslutte sig lovforslaget, hvis det udformes i overensstemmelse med det forlig, som er aftalt med de øvrige udlejer- og lejerorganisationer under forhandlingerne om forenkling af lejelovgivningen. Ejendomsforeningen Danmark vil også kunne tilslutte sig et lovforslaget, hvis det udformes således, at påkravsfristen bliver på 14 dage mod at påkravsgebyret fastsættes til 2 % af det skyldige beløb, dog mindst 500 kr. (2007-niveau).

Venlig hilsen

Rolf Norstrand
Administrerende direktør

Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
mail: udsættelser@vfm.dk

24. november 2008

Vedr. Deres j.nr. 2008-6877 – høringsvar angående forslag til lov om ændring af lov om leje m.v.

På vegne Jydske Grundejerforeninger skal jeg herved fremkomme med følgende bemærkninger til forslaget om ændring af Lejelovens § 93.

Gennem årtier har parterne på lejeområdet kendt regelen om, at husleje skal betales senest 3 hverdage efter den 1. i måneden, med mulighed for nogle enkelte dages yderligere frist, hvis der er søn-/helligdage imellem.

Tilsvarende er det en særdeles kendt regel, at udlejer først kan ophæve lejemålet, når udlejer har afsendt et skriftligt påkrav til lejer, hvori lejer positivt og udtrykkeligt – og på en formuleringsmæssig helt klar og ufravigelig måde – får meddelelse om, at fortsat manglende betaling resulterer i, at lejemålet ophæves. Den nuværende frist er en kort frist – men denne korte frist har kun helt undtagelsesvist og i helt specielle tilfælde resulteret i, at lejere, som har betalt, er blevet udsat.

I den nuværende lejelov - § 94 – som også vil være gældende efter lovændringen - er der indsat følgende bestemmelse:

Skønnes det forhold, der lægges lejeren til last, at være af uvæsentlig betydning, kan udlejer ikke hæve lejeaftalen

Udlejeren kan ikke påberåbe sig de i § 93, stk. 1, litra a-f, nævnte forhold, hvis de er rettet, inden udlejeren hæver lejeaftalen.

Denne bestemmelse kan i de fleste situationer sikre de lejere, der ved en fejl ikke får betalt lejen rettidigt. Det anføres i bemærkningerne til forslaget, at ”der er eksempler på” at lejere er udsat, på trods af, at de er uden skyld i betalingsmisligholdelsen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det ikke er foreningens opfattelse, at der er tale om mange ”eksempler” derpå.

Som følge af ovennævnte er der således ikke grund til at ændre betalingsfristen (efter-fristen) fra 3 dage til 14 dage.

I overensstemmelse med det forlig, der er indgået med Lejerorganisationerne, kan en frist på 7 dage tiltrædes. Derved kommer fristen til at svare til fristerne, der er gældende i private pantebreve.

Det kan tiltrædes at påkravsgebyret forhøjes, alt således at det kommer til at nærme sig den for udlejer faktiske udgift ved at udsende påkravsgebyret.

Der er i øvrigt ikke belæg for at konkludere, at en længere betalingsfrist, vil bevirke, at færre lejere vil blive udsat af lejlighederne. Dét synes ej heller at være fastslået i SFI-rapporten.

Det er klart, at i de tilfælde, hvor lejeren faktisk betaler efter at have modtaget påkravsskrivelsen, kan det udtrykkes som værende bagatel-agtig om betalingen sker den 3. eller den 14. dag.

Men – det er ikke dét, der er problemet. Problemet er, at der er mange lejere, som bevidst undlader betaling – og her vil der gå endnu længere tid, inden sagen kan sendes i Fogedretten, for at få gennemført udsættelsen. I de fleste tilfælde, kan udlejer tidligst afsende påkravsskrivelsen omkring den 6. eller 7. i måneden, for at være sikker på, at betaling ikke er indgået.

Når der herefter skal gives en frist på 14 dage i stedet for 3 dage, udsættes udsættelsesproceduren betydelig – og dermed øges udlejers risiko for at lide økonomisk tab. Som oftest er der ventetider i Fogedretten på 2 måneder for en faktisk/gennemført fogedsag. Når udsættelsessagen herefter er gennemført, er der forløbet 3 måneder – og dermed er det af lejer indbetalte depositum, der i loven er maximeret til 3 måneder, brugt op – og udlejer har intet beløb til istandsættelsesomkostninger og yderligere lejetab efter ophævelsen / til genudlejningstidspunktet.

Fristen i § 93 stk. 2, bør derfor ikke fastsættes til en længere periode end 7 dage.

Der skal i lovforslaget endvidere tages stilling til lovens ikrafttræden, derunder specielt om de nye regler ligeledes gælder for tidligere indgåede lejemål.

Lån til betaling af deposita:

I relation til bemærkningerne om flyttehjælp til udsættelsestruede lejere, skal det fremhæves, at det bør gennemføres regler om, at der – på samme måde, som ved lån til lejere i almene boliger – er muligt for lejere at få bevilliget lån til betaling af depositum hos private udlejere – uanset om der er tale om udsættelsestruede lejere eller ”almindelige” lejere.

Med venlig hilsen

JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER

Keld Frederiksen



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Att.: Nynne Horn

Høring om lovforslag til lov om ændringer af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

KL har den 18. november 2008 modtaget ovennævnte lovforslag fra Velfærdsministeriet med frist for bemærkninger den 24. november 2008. Med så kort en tidsfrist er det hverken muligt at rette henvendelse til relevante kommunale praktikere på området eller at gennemføre en politisk behandling af lovudkastet. KL skal derfor opfordre til, at ministeriet fremover gennemfører høringer med rimelige tidsfrister.

Med forbehold for efterfølgende politisk behandling fremsender KL følgende bemærkninger:

KL er tilfreds med, at kommunerne nu får mulighed for på et tidligere tidspunkt at få information om udsættelsestruede beboere, idet de almene boligorganisationer får en pligt til at underrette kommunen senest samtidig med at en sag om lejerestance oversendes til fogedretten.

Lovforslaget indebærer, at kommunerne får nye muligheder for både at yde flyttehjælp og for at yde beboerindskudslån trods uafviklede tidligere lån. KL skal i den forbindelse gøre opmærksom, at der i mange kommuner ofte ikke vil være mulighed for at anvise en billigere bolig end den eksisterende, og at der i lovgivningen ikke er mulighed for at yde disse borgere yderligere økonomisk bistand.

I bemærkningerne til forslaget er det nævnt, at de gældende regler for boligstøtte giver mulighed for, at kommunen kan beslutte, at boligstøtten udbetales til udlejeren. Det er KL's opfattelse, at det som led i en forenkling og digitalisering af administrationen af boligstøtten kunne overvejes, at boligstøtte altid udbetales direkte til udlejeren. En sådan ordning ville have den effekt, at borgernes restancer ville blive mindre.

Den 27. november 2008

Jnr 09.08.02 A23
Sagsid 000132641

Ref RAF
raf@kl.dk
Dir 3370

Weldekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

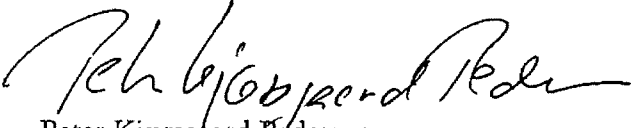
Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/2

KL vurderer, at lovforslaget på flere områder medfører en øget administrativ og økonomisk byrde for kommunerne, hvorfor KL vil rejse et DUT-krav, således at kommunerne kan kompenseres fuldt ud.

Med venlig hilsen



Peter Kjærsgaard Pedersen

Nynne Horn

Fra: Jens Rasmussen [JRA@sist.dk]

Sendt: 24. november 2008 10:08

Til: Udsættelser af lejere

Emne: Forslag til ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love

Sikringsstyrelsen har ikke bemærkninger til forslaget.

vh. Jens Rasmussen



Velfærdsministeriet

**Udtalelse fra Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg
Universitet om udkast til forslag lov om leje af almene boliger,
lov om leje og forskellige andre love.**

Statens Byggeforskningsinstitut (SBI) finder generelt, at det er et vigtigt lovforslag, der kan forhindre mange ulykkelige udsættelser fra beboelseslejemål.

Ifølge udkastet pålægges det imidlertid kun almene boligselskaber at underrette de involverede kommuner, når selskaberne tager kontakt med fogedretterne i forbindelse med restancer eller udsættelser. Det private udlejningsmarked er meget mere sammensat og omfatter en stor del lejemål, som kun omfatter en enkelt udlejet ejerlejlighed eller andelsbolig. Derfor pålægges private udlejere ikke at rette henvendelse til kommunerne i sådanne sager.

Nogle fogedretter henvender sig frivilligt til kommunerne, men gør det ofte ret sent i processen, mens andre fogedretter ikke henvender sig til de involverede kommuner.

Efter SBI's opfattelse ville det enkleste og mest effektive være, at samtlige fogedretter blev pålagt at sende kopier af henvendelser om sådanne sager fra alle typer udlejere af beboelseslejemål til de involverede kommuner senest dagen efter modtagelsen. Det vil imidlertid kræve samordning med justitsministeriets lovgivning, hvilket SBI hermed skal opfordre Velfærdsministeriet til inden fremsættelse af lovforslaget

Med venlig hilsen

Thorkild Ærø

konstitueret direktør

Dr. Neergaards Vej 15
DK-2970 Hørsholm
T +45 4586 5533
F +45 4586 7535
E tka@sbi.dk
W www.sbi.dk

CVR 29 10 23 84

Nynne Horn

Fra: Margrethe Kähler [Margrethe.Kahler@aeldresagen.dk]

Sendt: 24. november 2008 11:28

Til: Udsættelser af lejere

Cc: Annette Bo

Emne: Svar på høring over lovforslag om initiativer til at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje mv., j.nr. 2008-6877

Til Velfærdsministeriet
Att. Nynne Horn

Landsforeningen Ældre Sagen kan fuldt ud tilslutte sig lovforslaget som et vigtigt initiativ til at forhindre social deroute for lejere med betalingsproblemer.

Mht. indberetningspligten for udlejere af private lejemål, finder vi det vigtigt, at der snarest muligt sker en løsning af de tekniske problemer, så også private udlejere skal indberette til kommunen i forbindelse med lejerens betalingsmisligholdelse.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at spørgsmålet først skal behandles i forbindelse med den undersøgelse Velfærdsministeriet vil igangsætte i 2010 om effekten af indsatsen til imødegåelse af udsættelse af lejere.

Ældre Sagen skal derfor foreslå, at der tages fat på denne problemstilling allerede i 2009.

Venlig hilsen
Margrethe Kähler

Ældrepolitisk konsulent
Direkte telefonnr: 004533968634
E-mail: Margrethe.Kahler@aeldresagen.dk

Ældre Sagen • Nørregade 49 • 1165 København K • Tlf. 33 96 86 86 • Fax 33 96 86 87 •
www.aeldresagen.dk

Ældre Sagen er medlem af AARP Global Network, som støtter den ældre befolknings behov i hele verden.

Nynne Horn

Fra: Birgitte Fæster [bif@adir.dk]

Sendt: 24. november 2008 12:36

Til: Udsættelser af lejere

Emne: lovforslag i høring

Kære Nynne

Arbejdsdirektoratet har ikke bemærkninger til forslaget vedr. udsættelser.

Mange hilsner

Birgitte Fæster
Arbejdsdirektoratet Y1

Vestre Landsret
Præsidenten



Velfærdsministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

J.nr. 40A-VL-52-08
Den 18/11-2008

Velfærdsministeriet har den 17. november 2008 (J.nr. 2008-6877) anmodet om en udtalelse om et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Denne udtalelse sendes efter anmodning elektronisk til udsættelser@vfm.dk.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen



Den 21/11-2008
J.nr. 40A-ØL-58-08

Velfærdsministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

I en e-mail af 17. november 2008 (J.nr. 2008-6877) har Velfærdsministeriet anmodet om en udtalelse om et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love (Initiativer for at forhindre udsættelser af lejere som følge af manglende betaling af husleje m.v.).

Jeg skal i den anledning udtale, at udkastet ikke giver landsretten anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Denne udtalelse sendes efter anmodning elektronisk til udsættelser@vfm.dk.

Med venlig hilsen

Bent Carlsen

Anne Berg Jensen