



Boligudvalget  
Folketinget  
Christiansborg  
1240 København K

7. januar 2009  
tbe / 45260149  
tbe@datea.dk

Att.: Medlemmerne af boligudvalget

### **Lovforslag om ændring af lejeloven m.v.**

I L 92: Forslag om lov om ændring af lov om leje af almene boliger, lov om leje og forskellige andre love foreslås bl.a. lejelovens § 93, stk. 2 om påkravsgebyr ændret til 250 kr.

I Boligudvalgets bilag 3 *Høringsnotat* dateret 28. november 2008 bemærkes på side 4 øverst: "Som forslaget er formuleret, omfatter det alle lejeaftaler – såvel eksisterende som nye" – dette udsagn finder jeg ikke støtte for i lovforslaget – heller ikke i ikrafttrædelsesbestemmelsen som blot fastslår, at loven har virkning for påkrav, som er afgivet efter lovens ikrafttræden, hvilket ikke annullerer modstående aftaler parterne imellem.

Som jeg ser det vil lovforslagets regel om påkravsgebyr ikke vil komme til at gælde for allerede indgåede ældre lejeaftaler jf. såvel Vestre Landsrets kendelse af 20. maj 1998 (VL B-0831-98 refereret i Grundejernes Domssamling 1998/48 V samt Østre Landsrets kendelse afsagt 28. januar 2002 (17. afd. B-221-02), hvilket ikke er acceptabelt.

Disse kendelser fastslår, at for lejekontrakter indgået på Typeformular A 1979, hvor typeformularens almindelige bestemmelser § 2 bl.a. angiver at påkravsgebyr udgør 50 kr. + 2 % af det skyldige beløb over 1.000 kr., er det denne fortrykte bestemmelse og ikke lejelovens regler som bestemmer beregning og størrelse af påkravsgebyret.

Udlejer havde ophævet lejemålet på baggrund af et påkrav hvor påkravsgebyret var beregnet efter lejelovens regel med 100 kr. + procenttillæg, hvilket fik fogedretten til at nægte lejemålets ophævelse med henvisning til at påkravet ikke kunne danne grundlag for en ophævelse, da påkravsgebyret ikke var i overensstemmelse med det aftalte.

Landsretterne stadfæstede dette synspunkt i de to ovenfor nævnte kendelser.

Da det er af afgørende betydning for en udlejer at retsgrundlaget for ophævelse af et boliglejemål er entydigt, bør den foreslåede ændring af almenlejelovens § 90, stk. 2 og lejelovens § 93, stk. 2 udformes således, at ændringen altid er gældende uanset modstående individuelle aftaler.

Dette kan f.eks. ske ved at der indsættes et nyt sidste punktum til almenlejelovens § 90, stk. 2 og lejelovens § 93, stk. 2 således: "*Denne paragraf gælder uanset tidligere modstående aftale.*"

Derved sikres at udlejer har sikkerhed for at lovens påkravsgebyr til enhver tid kan benyttes i en påkravsskrivelse og at påkravsskrivelsen kan danne grundlag for en ophævelse af lejemålet.

Enslydende henvendelse er fremsendt til Velfærdsministeriet.

Med venlig hilsen

**DATEA**  
Investeringssejendomme



Tage Bergsbo  
Afdelingsdirektør