

Indgrebet mod udlejning til videreudlejning er vedtaget

Hvad er konsekvenserne?



Indholdsfortegnelse

Hvilke ændringer er der gennemført?	3
Lejeloven.....	3
Boligreguleringsloven	3
Hvad retter indgrebet over for udlejning til videreudlejning (lejelovens § 1) sig mod?	4
Hvad er konsekvenserne af indgrebet over for udlejning til videreudlejning?	4
Er udlejning til videreudlejning omfattet af lejeloven? Og er det et boliglejemål?	5
Gælder lejeloven også, hvis der udlejes flere boliger eller en hel ejendom på én lejekontrakt?.	6
Gælder blanketreglen i lejelovens § 5 for lejeaftalerne?	6
Brug typeformular A, 8. udgave.....	6
Gælder boligreguleringsloven for lejeaftalerne?	6
Istandsættelse ved fraflytning	7
Erstatning ved ophævelse	7
Tvistebehandling	8
Hvad skal man gøre som udlejer?	8
Hvad gør Ejendomsforeningen Danmark?	9
Skematisk oversigt	9

Folketinget vedtog den 4. juni 2010 socialministerens lovforslag om blandt andet indgreb mod udlejning af boliglejemål til videreudlejning (lovforslag L 200 af 26. marts 2010 om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene).

Lejelovens § 1 er derfor blevet ændret uanset, at Ejendomsforeningen Danmark har advaret kraftigt imod gennemførelsen af ændringen af lejeloven. Denne ændring af lejeloven er trådt i kraft den 13. juni 2010, hvilket er dagen efter, at loven blev bekendtgjort i Lovtidende.

De øvrige ændringer i lejeloven og boligreguleringsloven træder i kraft den 1. juli 2010.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at det er absolut nødvendigt, at der hurtigt skabes klarhed over reglerne, således at udlejning af boliger til videreudlejning kan ske under trygge juridiske rammer i de situationer, hvor der uomtvisteligt er et behov for denne form for udlejning. Dette papir beskriver Ejendomsforeningen Danmarks fortolkning af de nye regler.

Hvilke ændringer er der gennemført?

Vedtagelsen af lovforslaget medfører, at der sker en række ændringer af lejeloven og boligreguleringsloven. Den for Ejendomsforeningen Danmark absolut mest betydningsfulde ændring er naturligvis indgrebet imod udlejning til videreudlejning.

Ændringen består i følgende tilføjelse til lejelovens § 1:

- Lejelovens § 1 (før ændringen): "Loven gælder for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum."
- Lejelovens § 1 (efter ændringen): "Loven gælder for leje – herunder fremleje – af hus eller husrum, uanset om lejeren er en person eller en virksomhed mv. (juridisk person)."

Nedenfor er lavet en ganske kort oversigt over de øvrige ændringer i lejeloven og boligreguleringsloven.

Lejeloven

§ 34

Fremlejetagere er berettiget til at erlægge depositum til fremlejegiver i form af deponering, bankgaranti eller andet

§ 46 j

Ret for udlejer til at kræve vandmålere installeret, hvis udlejer er forpligtet hertil efter anden lovgivning

Boligreguleringsloven

Diverse ændringer vedrørende Grundejernes Investeringsfonds aktiviteter

Hvad retter indgrebet over for udlejning til videreudlejning (lejelovens § 1) sig mod?

Når det skal forsøges at fastlægge, hvad indgrebet over for udlejning til videreudlejning – dvs. ændringen af lejelovens § 1, stk. 1 – retter sig mod, er der tre ting, som helt indledningsvist skal slås fast.

1. Kun virkning for retsforholdet mellem udlejer (ejendommens ejer) og fremlejgiver

Det er meget vigtigt at holde sig for øje, at ændringen af lejelovens § 1 alene retter sig imod den lejeaftale, som indgås mellem ejendommens ejer og den fysiske eller juridiske person, der – som fremlejgiver – skal videreudleje boliglejermålet.

Ændringen medfører ingen ændringer i retsforholdet mellem en fremlejgiver og en fremlejetager, der anvender boliglejermålet som sin bolig. Ønskes yderligere forklaring af lejerforholdet, har Ejendomsforeningen Danmark udarbejdet en skematisk oversigt.

2. Kun virkning for lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden

Det er også meget vigtigt at holde sig for øje, at ændringen af lejelovens § 1 alene finder anvendelse på lejeaftaler, som indgås efter lovens ikrafttræden, hvilket skete den 13. juni 2010, jf. ovenfor. I denne relation må datoen for underskriften på lejeaftalen være afgørende. Om det så er den første underskrift – typisk lejers – eller den anden underskrift – typisk udlejers – må afhænge af de konkrete omstændigheder, men det må anses for sandsynligt, at første underskrift er afgørende, hvis det er lejers underskrift.

Det betyder, at lejeaftaler om boliglejermål til videreudlejning, som er indgået før lovens ikrafttræden, er helt upåvirkede af lovændringen, og disse lejeaftaler løber derfor videre helt som hidtil.

Et eventuelt skifte af fremlejetager – dvs. i retsforholdet mellem fremlejgiver og fremlejetager – har ingen betydning i denne sammenhæng, idet der ikke sker ændringer i retsforholdet mellem udlejer og fremlejgiver.

3. Boliglejermål kan stadig udlejes med henblik på videreudlejning

Ændringen af lejelovens § 1 indebærer ikke, at det bliver ulovligt eller ugyldigt at udleje boliglejermål til videreudlejning. Det følger allerede af det ovenfor anførte, men for klarhedens skyld skal det gentages/præciseres her.

Der er således stadig intet til hinder for, at et boliglejermål udlejes – til en fysisk eller til en juridisk person – med henblik på, at lejeren videreudlejer boliglejermålet.

Derimod er det overordentligt uklart, på hvilke vilkår mv. sådan en udlejning kan finde sted, jf. nedenfor.

Hvad er konsekvenserne af indgrebet over for udlejning til videreudlejning?

Det er ganske vanskeligt at fastslå, hvad konsekvenserne af indgrebet over for udlejning til videreudlejning reelt er. Det er der to hovedårsager til.

Den første hovedårsag er, at Socialministeriet har valgt at gennemføre indgrebet på en højest utraditionel – for ikke at sige betænkelig – måde. Dette kommenterede Ejendomsforeningen Danmark allerede i sit høringsvar af 11. januar 2010 til Socialministeriet, men det er også behandlet umiddelbart nedenfor.

Den anden hovedårsag er, at Socialministeriet i bemærkningerne til lovforslaget overhovedet ikke har forsøgt at redegøre for, hvad de konkrete juridiske konsekvenser af den foreslåede lovændring ville blive. I bemærkningerne er alene anført nogle helt overordnede betragtninger om det hensigtsmæssige i, at ligestille udlejning til

videreudlejning med traditionel udlejning og ønsket om at undgå spekulationsmuligheder. Det er sågar anført i bemærkningerne til lovforslagets pkt. 1, at lovforslaget skal afklare retsstillingen på området. Med lovændringen har man opnået det absolut modsatte.

Uagtet dette skal det dog forsøges at udlede nogle mere eller mindre klare konsekvenser af lovændringen.

Er udlejning til videreudlejning omfattet af lejeloven? Og er det et boliglejemål?

Som det er de fleste bekendt, er det tidligere fastslået i retspraksis, at en lejeaftale, hvormed et boliglejemål udlejes med henblik på videreudlejning, er omfattet af erhvervslejeloven.

Begrundelsen for dette er, at den anvendelse, som lejerer – dvs. fremlejegiveren – skal gøre af lejemålet, ikke er beboelse, men videreudlejning – dvs. en anden anvendelse end beboelse. Da det følger af erhvervslejelovens § 1, 1. stk. 1, at erhvervslejeloven gælder for udlejning til andet end beboelse, er en sådan lejeaftale altså omfattet af erhvervslejeloven. Samtidig fremgår det af lejelovens § 2, at lejeloven ikke gælder i det omfang, en lejeaftale er omfattet af andre særlige regler i anden lovgivning – i dette tilfælde erhvervslejeloven

Indholdet i den lovændring, som ministeriet har fået gennemført, er, at udlejning af et boliglejemål vil være omfattet af lejeloven, uanset om lejerer er et fysisk person eller en juridisk person. Der er imidlertid ikke samtidig foretaget en ændring i erhvervslejeloven eller en ændring af lejelovens § 2.

Allerede af denne årsag er det meget vanskeligt at udlede, hvad konsekvensen af lovændringen egentlig er.

På den ene side er der altså nu en bestemmelse i lejeloven, som fastslår, at en lejeaftale er omfattet af lejeloven, uanset hvem lejerer er. Dette tyder på, at ministeriets intention har været, at lejeaftaler om boliglejemål til videreudlejning skal være omfattet af lejeloven og ikke af erhvervslejeloven.

På den anden side er der altså dels en – helt uændret – bestemmelse i erhvervslejelovens § 1, stk. 1, som har resulteret i, at domstolene anser sådanne lejeaftaler for erhvervslejeaftaler, dels en bestemmelse i lejelovens § 2, som fastslår at lejeloven ikke gælder, hvis eksempelvis erhvervslejeloven gælder for lejeforholdet.

På baggrund af dette er det vanskeligt at konkludere andet end, at lovændringen har resulteret i en helt grundlæggende regelkonflikt vedrørende karakteriseringen af en lejeaftale om boliger til videreudlejning henholdsvis som en lejeaftale, der er omfattet af lejeloven, eller som en lejeaftale, der er omfattet af erhvervslejeloven.

Samtidig er det – såfremt lejeaftalerne faktisk er omfattet af lejeloven - uklart, om lejeaftalen er en beboelseslejeaftale, eller om lejeaftalen er en erhvervslejeaftale, som blot ulig andre erhvervslejeaftaler er omfattet af lejeloven. Det sidste forekommer nærmest at være en absurd retstilstand, men det er nødvendigt at foretage overvejelsen, idet lejeloven stadig – som en reminiscens fra tiden før vedtagelsen af erhvervslejeloven – indeholder nogle bestemmelser som udelukkende gælder for boliglejemål.

Ministeriets lovforslag har altså overhovedet ikke medført en afklaring af retsstilling, men derimod det absolut modsatte.

Uanset at lovændringen har resulteret i en overordentlig uklar retsstilling, vil det i det følgende – baseret på hvad der må antages at have været ministeriets intentioner med lovændringen – blive lagt til grund, at lejeaftaler om boliglejemål til videreudlejning nu har karakter af beboelseslejeaftaler, eller i hvert fald er lejeaftaler (erhvervslejeaftaler?), som er omfattet af lejeloven og ikke af erhvervslejeloven.

Gælder lejeloven også, hvis der udlejes flere boliger eller en hel ejendom på én lejekontrakt?

I bemærkningerne til lovforslaget er der som nævnt i realiteten ingen kommentarer af juridisk karakter. Det fremgår derfor heller ikke, om lovændringen kun retter sig imod de tilfælde, hvor en enkelt bolig udlejes med henblik på videreudlejning, eller om lovændringen også omfatter de situationer, hvor flere boliger udlejes på én lejeaftale. Endeligt fremgår det ikke, om lovændringen omfatter de situationer, hvor en hel ejendom med et større antal boliglejemål udlejes på én lejeaftale.

Der synes imidlertid ikke af formuleringen af lejelovens § 1, stk. 1, at kunne udledes nogen begrænsning i anvendelsesområdet i relation til, om en lejeaftale vedrører en eller flere boliger. Der synes derfor ikke at være grundlag for at konkludere andet end, at såvel udlejning af en enkelt bolig som udlejning af et større antal boliger eller eventuelt en hel ejendom med flere boliger er omfattet af lejelovens § 1, stk. 1.

Gælder blanketreglen i lejelovens § 5 for lejeaftalerne?

Hvis udlejning af boliger til videreudlejning er omfattet af lejeloven, vil lejelovens § 5 også gælde for lejeaftalerne. Det er i den forbindelse vigtigt at være opmærksom på, at § 5, stk. 2, efter ordlyden kun finder anvendelse på lejeaftaler om boliglejemål. Alt efter om en lejeaftale om en bolig til videreudlejning karakteriseres som en beboelseslejeaftale eller som en ikke-beboelseslejeaftale, der er omfattet af loven, kan der således være forskel på, i hvilket omfang lejelovens § 5 finder anvendelse.

Lejelovens § 5 indebærer ikke, at man er forpligtet til at anvende autoriserede blanketter (p.t. typeformular A, 8. udgave) ved indgåelse af lejeaftaler. Der er for så vidt intet til hinder for, at en udlejer udarbejder individuelle lejekontrakter efter sit "eget hoved".

Der er imidlertid ingen tvivl om, at det er overordentligt risikabelt at udarbejde sine egne individuelle lejekontrakter, idet der er stor risiko for, at de vil blive karakteriseret som enten blanketter, jf. lejelovens § 5, stk. 1, eller lejeaftaler med standardiserede vilkår, jf. lejelovens § 5, stk. 3. Det vil, som det er de fleste bekendt, indebære en betydelig risiko for, at nogle vilkår i lejeaftalen er ugyldige.

Brug typeformular A, 8. udgave

Konsekvensen af det ovenfor anførte må derfor være, at det må anbefales, at typeformular A, 8. udgave, altid anvendes ved indgåelse af lejeaftaler mellem en udlejer og en lejer – hvad enten lejer er en fysisk eller ikke-fysisk person – når boliglejemålet skal anvendes af lejer til videreudlejning.

For personer med erfaring i udlejning af boliger er det velkendt, at typeformular A, 8. udgave, i forvejen er ganske besværlig og ufleksibel at anvende, og det er derfor indlysende, at anvendelse af typeformularen er særligt uhensigtsmæssig, når formålet med udlejningen ikke er beboelse for lejerens, men beboelse for lejerens lejer.

I de tilfælde, hvor der udlejes flere boliger på én lejekontrakt, eller hvor en hel ejendom med flere boliglejemål udlejes på én kontrakt, bliver situationen nærmest absurd. Typeformularen egner sig absolut kun til udlejning af enkeltstående boliger, og det vil derfor være overordentligt vanskeligt at udarbejde en lejeaftale for et lejemål, som omfatter et større antal boliger, ved hjælp af typeformularen. Alternativet er at man udarbejder sin egen individuelle lejekontrakt for lejemålet, men det er også ganske problematisk på grund af de betydelige risici, som gyldighedsbetingelserne i lejelovens § 5 indebærer. Det er derfor reelt ikke muligt at give nogen anbefalinger til, hvorledes lejekontrakterne bør indgås i disse situationer.

Gælder boligreguleringsloven for lejeaftalerne?

Når en lejeaftale er omfattet af lejeloven, gælder boligreguleringslovens kap. II-IV også for lejeforholdet, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 1, selvfølgelig forudsat, at boligreguleringsloven gælder i beliggenhedskommunen. Det fremgår dog også af boligreguleringslovens § 4, stk. 1, at reglerne kun gælder, hvis det lejede helt eller delvis skal anvendes til beboelse.

Når det skal vurderes, hvilke lejeafastsættelsesregler der gælder for en lejeaftale om et boliglejemål, der er udlejet til videreudlejning, bliver det således helt afgørende om lejeaftalen må karakteriseres som en beboelseslejeaftale eller som en ikke-beboelseslejeaftale, som blot er omfattet af lejeloven.

Er det en beboelseslejeaftale, skal lejeafastsættelse og -regulering ske efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje i kapitel II eller efter boligreguleringslovens regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i kapitel IV A. Det er dog også muligt, at lejeafastsættelse og -regulering skal ske efter nogle af de øvrige særbestemmelser i boligreguleringsloven.

Er det en ikke-beboelseslejeaftale, som blot er omfattet af lejeloven, skal lejeafastsættelse og -regulering ske efter lejelovens regler i kapitel VIII.

De nærmere detaljer og indbyrdes forskelle i disse lejeafastsættelses- og -reguleringsregler skal ikke gennemgås her, da det forudsættes, at de fleste er mere eller mindre bekendt med disse regler.

Her skal blot konstateres, at det er overordentligt uheldigt, at der opstår så betydelig uvished om lejeafastsættelsen i disse regler.

Istandsættelse ved fraflytning

Hvis lejeaftaler om boliger til videreudlejning er omfattet af lejeloven, er lejers forpligtelse til istandsættelse ved fraflytning er endnu et område, som de nye regler har konsekvenser for.

Efter erhvervslejeloven er der intet til hinder for, at lejeren pålægges at aflevere det lejede i bedre stand end ved indflytningen. Det er derimod ikke muligt efter lejeloven, jf. lejelovens § 98, stk. 1, 3. pkt. Her fremgår, at det ikke kan pålægges lejeren at aflevere det lejede i bedre stand end den, hvori han overtog det lejede.

Når en udlejer indgår lejeaftale med en virksomhed eller en person om et eller flere lejemål til en virksomhed, som skal anvende boligerne til sine – eventuelt skiftende - ansatte eller lignende, kan der være meget gode grunde til, at fraflytningsopgørelsen ved lejeaftalens ophør mellem udlejer og virksomheden ikke skal ske efter meget rigide vurderinger af, om en afslået flis på et køkkenbord eller et ødelagt dørhåndtag allerede var der, inden lejeforholdet blev påbegyndt.

Det forekommer derfor helt besynderligt, at de erhvervsvirksomheder, som måtte indgå sådanne lejeaftaler med udlejere – såfremt de kan få sig selv til det – skal kunne påberåbe sig sådanne juridiske spidsfindigheder, for at slippe for en istandsættelsesforpligtelse, som de måtte have påtaget sig i henhold til lejekontrakten.

Erstatning ved ophævelse

Et andet område, hvor det i enkelte tilfælde kan få betydelige konsekvenser, hvis lejeaftaler om boliger til videreudlejning er omfattet af lejeloven, er lejers forpligtelser, hvis lejeaftalen bliver ophævet af udlejer.

Efter erhvervslejelovens § 71, stk. 1, 2. pkt., skal lejeren, efter udlejers eventuelle ophævelse af lejeaftalen, betale leje, indtil lejeren kunne fraflytte med aftalt varsel. I de tilfælde, hvor en lejeaftale er tidsbegrænset uden mulighed for opsigelse fra lejers side, samt i de tilfælde, hvor lejeaftalen indeholder en uopsigelsesperiode, vil lejers forpligtelse omfatte hele denne periode.

Efter lejelovens § 95, stk. 1, 1. pkt., skal lejeren efter udlejers eventuelle ophævelse af lejeaftalen alene betale leje, indtil lejeren kunne fraflytte med sædvanligt varsel, hvilket i de fleste tilfælde betyder 3 måneders varsel.

En virksomhed eller en person, som har indgået en lejeaftale med en udlejer om et eller flere boliglejemål med henblik på videreudlejning, vil altså kunne spekulere i at misligholde betalingerne i lejeforholdet i forventning om, at udlejer som konsekvens heraf ophæver lejeaftalen. Lejeren vil således kunne komme ud af en eventuel flerårig uopsigelighed ved betaling af 3 måneders leje.

Dette skaber især problemer i de situationer, hvor udlejer ønsker at udleje en ejendom eller et antal boliger til en lejer, som har særlige behov, fx hvis der udlejes boliger til en institution, som anvender ejendommen til sociale formål.

Hvis der skal foretages ombygninger eller udføres særlige installationer inden lejeaftalen indgås for at imødekomme lejerens særlige behov, medfører lovændringen en betydelig risiko for udlejer. For udlejer vil det være afgørende, at lejeaftalen med sikkerhed løber i en vis periode, for at de særlige investeringer bliver rentable, og det vil typisk blive sikret ved, at der aftales en uopsigelighedsperiode for lejeren. Med lovændringen vil en sådan uopsigelighedsperiode imidlertid reelt blive indholdsløs, idet lejeren – hvis han eller hun virkelig ønsker det – altid vil kunne komme ud af lejekontrakten med en absolut minimal betaling.

Det forekommer helt uforståeligt, at lejere, som har behov for boliger til deres ansatte, eller som skal anvende boliger til løsning af sociale opgaver eller lignende, skal tillægges så urimelige rettigheder, særligt i betragtning af, at aftalen mellem udlejer og lejeren – i alle andre henseender end den lejeretlige – er en ren forretningsbettinget aftale.

Tvistebehandling

Et tredje område, hvor det vil få store konsekvenser, hvis lejeaftaler om boliger til videreudlejning er omfattet af lejeloven, er tvistebehandlingen.

Som bekendt har huslejenævnene kompetence til at behandle en lang række tvister vedrørende de lejeaftaler, som er omfattet af lejeloven. Huslejenævnet er således første instans i disse tvister, og det er ikke muligt for en af parterne i tvisten at indbringe sagen direkte for boligretten, hvis huslejenævnet har kompetencen. I givet fald vil sagen blive afvist af boligretten, formentlig uanset om modparten i tvisten protesterer.

Det betyder, at en række tvister mellem udlejeren og lejeren skal indbringes for huslejenævnene, inden sagerne efterfølgende kan indbringes for domstolene.

Det er besynderligt, når nu begge parter i sådanne aftaler helt typisk vil være erhvervsdrivende, at huslejenævnene skal være tvisteorgan, idet huslejenævnene netop har til formål at løse tvister mellem udlejere, der typisk er erhvervsdrivende, og lejere, der typisk må karakteriseres som forbrugere.

Hvad skal man gøre som udlejer?

Som det fremgår ovenfor, er det meget vanskeligt at rådgive udlejerne om, hvorledes de skal gribe sagen an, hvis de ønsker at udleje boliger til virksomheder og personer, som skal anvende boligerne til videreudlejning til ansatte, forskere og andre personer.

Den betydelige retsuvished, som lovændringen medfører, betyder, at det er meget vanskeligt at give en forsvarlig rådgivning, førend domstolene har haft lejlighed til at træffe afgørelse om de juridiske konsekvenser af lovændringen.

Indtil retsstillingen omkring disse lejekontrakter er blevet afklaret, er det bedste råd, man kan give, nok, at udlejerne skal bestræbe sig på at sikre fremskaffelsen af boliger til særlige behov eller personer ved at lade den relevante virksomhed eller institution anvise den person, som skal anvende boligen, hvorefter lejeaftalen indgås direkte med den pågældende person. Men det indebærer naturligvis, at udlejer så må tåle det betydelige administrative besvær og de økonomiske ulemper, som er forbundet med hyppige lejerskifte og jævnlige ind- og udflytninger, i de situationer, hvor der er behov for boliger til skiftende, korttidsansat arbejdskraft, eller til personer, som af sociale årsager har behov for en midlertidig bolig.

Hvad gør Ejendomsforeningen Danmark?

Ejendomsforeningen Danmark har gjort meget for at undgå den situation, der nu er opstået.

At det ikke er lykkedes skyldes efter foreningens opfattelse ikke manglende kvalitet og kvantitet i arbejdet – det skyldes snarere, at saglige argumenter nu om stunder kommer til kort, når der ”går politik i den”.

Ejendomsforeningen Danmark vil dog fremadrettet forsøge at skabe klarhed over konsekvenserne af lovændringen. Det vil i første omgang formentlig blive udmøntet i en henvendelse til Socialministeriet med anmodning om kommentarer til blandt andet de problemer, som er skitseret ovenfor.

Hvis der er medlemmer af Ejendomsforeningen Danmark, som vælger eller bliver nødt til at føre huslejenævns-sager eller retssager, som er forårsaget af de nye regler, vil Ejendomsforeningen Danmark også være villig til at overveje at yde juridisk eller økonomisk støtte til sådanne sager. En eventuel beslutning om ydelse af støtte vil dog ske efter ansøgning og på grundlag af en indgående vurdering af den enkelte sag.

Det skal understreges, at Ejendomsforeningen Danmark under ingen omstændigheder finder det rimeligt, hvis reglerne om udlejning af boliglejemål til videreudlejning anvendes til at fratage fremlejetagere deres rimelige rettigheder.

Skematisk oversigt

Udlejning af boliger til videreudlejning

