

Vestre Landsret
Præsidenten



Indenrigs- og Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

J.nr. 40A-VL-64-09
Den 17/12 2009

Indenrigs- og Socialministeriet har ved brev af 14. december 2009 (Journ.nr. 2009-39) anmodet om eventuelle bemærkninger til et udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.).

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke finder anledning til at udtale sig om udkastet.

Dette brev sendes efter anmodning til ism@ism.dk og nih@ism.dk.

Med venlig hilsen

Bjarne Christensen

Indenrigs- og Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

7. januar 2010

09/06318-5

/meo-dep

Høring om forslag til lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelse m.v.)

Økonomi- og Erhvervsministeriet har modtaget ovenstående høring fra Indenrigs- og Socialministeriet. Økonomi- og Erhvervsministeriet har sendt materialet i høring hos Erhvervs- og Byggestyrelsen og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og har på den baggrund ingen bemærkninger til denne høring.

**ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET**

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Tlf. 33 92 33 50

Fax 33 12 37 78

CVR-nr. 10 09 24 85

oem@oem.dk

www.oem.dk

Med venlig hilsen



Mette Olsen
Kontorfuldmægtig
E-post MEO@oem.dk

07 JAN. 2010



Indenrigs- og Socialministeriet
Att.: Fuldmægtig Nils Hein
Holmens Kanal 22
1060 København K

Høring lov om ændringer af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

KL har modtaget ovennævnte udkast til lovforslag til høring. Grundet den korte tidsfrist har det ikke været muligt med en politisk behandling af lovforslaget, hvorfor der tages forbehold for eventuelle efterfølgende politiske bemærkninger.

KL har følgende bemærkninger til lovforslaget.

I lovforslaget anføres det, at ændringerne vil betyde en mindre udgift for kommunerne på boligstøtteområdet. Dette er KL ikke enig i. Det er KL's opfattelse, at der i beregningerne er begået en fejl, idet udgifterne til varme er medregnet i boligstøtten.

KL gør opmærksom på, at udgifterne til opvarmning af lejemålet ikke indgår ved beregningen af den boligstøtteberettigede husleje. Såfremt udlejeren kan lægge udgifterne til energibesparende tiltag oveni i huslejen vil det automatisk betyde, at den boligstøtteberettigede del af husleje stiger, og dermed også øgede udgifter til boligstøtte. At beboerens varmeregning muligvis vil falde er i forhold til boligstøtten underordnet.

KL gør derudover opmærksom på, at de ejendomme, hvor de energibesparende tiltag vil have størst effekt er i de ældre ejendomme. Dette er ikke ligegyldigt i forhold til udgifterne for boligstøtten, idet huslejeniveauet i disse ejendomme sandsynligvis er så lavt, at det ikke rammer loftet over boligstøtten. Dette betyder, at for modtagere af boligydelse stiger udgiften mere end 100%, idet modtagere af boligydelse kompenseres med 1,05 kr. for hver kr. deres husleje stiger, såfremt de ikke er ramt af max boligydelse. For modtagere af boligsikring er compensationen 60%.

Den samme udgiftsdrivende virkning gøre sig gældende i forhold til forbedringer og vedligeholdelse. De ejendomme, hvor huslejenævnet, efter lov-

Den 6. januar 2010

Jnr 09.10.04 102
Sagsld 000135878

Ref RAF
raf@kl.dk@kl.dk
Dir 3370

Weldekampsgade 10
Postboks 3370
2300 København S

Tlf 3370 3370
Fax 3370 3371

www.kl.dk

1/2

forslaget, får mulighed for at pålægge ejeren at udføre en række forbedringer samt at iværksætte arbejdet på ejerens regning såfremt ejeren ikke selv iværksætter det, er gamle og nedslidte. I disse typer af ejendomme vil huslejen ikke vil overstige max boligstøtte.

KL forventer på den baggrund at modtage et DUT-notat om lovforslaget, så kommunerne kan ydes kompensation for de medudgifter, der følger af forslaget.

Med venlig hilsen



Erling Friis Poulsen

Bygnings Frednings Foreningen

Sammenslutningen af ejere, administratorer og brugere af fredede ejendomme
Association of Owners of Historic Houses in Denmark



BYFO

UDKAST

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

(Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.)

Bygnings Frednings Foreningen, BYFO, der er interesseorganisation for ejere af fredede bygninger, har desværre ikke fået udkastet i høring, men er blevet tilsendt det ad andre kanaler og skal hermed kommentere høringsmaterialet på et for BYFO væsentligt punkt.

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene foreslås følgende ændring:

I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 2 kan kun finde anvendelse for lejemål i ejendomme med en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. «

Med forslaget gøres det til en forudsætning for benyttelse af de særlige regler i lovens § 5, stk. 2, at ejendommen som helhed skal opfylde en energiramme på højst D. En sådan ændring vil i urimelig grad ramme de fredede bygninger, idet Kulturarvsstyrelsen med hjemmel i bygningsfredningsloven stort set ikke tillader energibesparende foranstaltninger på disse ejendomme.

BYFO skal derfor advare om, at bestemmelsen, såfremt den kommer til at omfatte fredede bygninger m.m., kan få ganske uheldige konsekvenser for den ypperste del af den byggede kulturarv.

BYFO skal på den baggrund anbefale, at fredede bygninger m.m. undtages bestemmelsen, som man blandt andet kender det fra Bygningsreglementet, hvor fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger, der er omfattet af en kommuneplan eller bevarende lokalplan, er undtaget energikrav ved renovering.

BYFO står til rådighed for uddybning af ovenstående.

Gitte Spies
BYFO
6. januar 2010

Københavns Byret



Indenrigs- og Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Præsidenten
Domhuset, Nytorv
1450 København K.
Tlf. 33 44 80 00
Fax 33 44 84 88
CVR 21 65 95 09
administration.kbh@domstol.dk
J. nr. 9099.2009.57

Dato 7. januar 2010

Ved e-mail af 16. december 2009 har Indenrigs- og Socialministeriet anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.).

Jeg skal i den anledning på byretspræsidenternes vegne oplyse, at forslaget ikke giver byretterne anledning til at fremkomme med bemærkninger.

Der henvises til J. nr. 2009/39.

Med venlig hilsen

Søren Axelsen

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Høringssvar til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje m.fl. love (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.)

Århus, den 11. januar 2010

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal vi hermed fremkomme med følgende specifikke kommentarer til forslaget:

Ad § 1, nr. 1:

Bestemmelsen løser ikke fuldt ud de problemer, der er forbundet med organiseret fremleje i selskabsform. Sker udleje til et selskab, hvorover udlejer har en vis indflydelse, og/eller hvor lejer ikke har den indflydelse, der skal til, for at få det indskudte selskab til at indbringe sag om lejens størrelse for nævnet, risikerer fremlejetager i stedet, at fremlejegiver opsiges hovedlejemålet, såfremt fremlejetager selv opnår en lejenedsættelse. Endvidere er fremlejetagere er ikke beskyttet af reglerne i lejelovens §§ 7 eller 113 a, selv om forslaget i § 1, nr. 11, til dels kan råde bod herpå.

Ad § 1, nr. 11:

Bestemmelsen må forventes at ville føre til en del huslejenævnsager, og det kan diskuteres, om den også bør gælde ved fremleje af enkeltværelser i ejerboliger, der tilhører udlejer.

Ad § 1, nr. 17-20:

Det havde været ønskeligt, om bestemmelsen udtrykkeligt havde taget højde for, hvem der kan pålignes dækningsafgiften i de regulerede ejendomme. Det foreslås derfor, at der til sidst i 1. pkt. i stk. 1 tilføjes "jf. dog stk. 2.", hvad der vil indebære en kodificering af resultatet i dommen T:BB 1999.202 Ø.

Ad § 1, nr. 21:

Foreningen stiller sig skeptisk over for muligheden for at koble lejeforhøjelsen direkte til den opnåede besparelse, som foranstaltningen vil medføre for lejerne, da en sådan næppe kan fastsættes absolut entydigt. Endvidere bliver det formentligt et tvistepunkt, om der under nævnsbehandling kan føres modbevis mod den besparelse, som den eksterne sagkyndige kan beregne sig frem til.

Ad § 1, nr. 28:

Udmærket, at det nu hæves over enhver tvivl, at nævnet kan træffe afgørelse om regningens størrelse. Imidlertid besidder nævnene ikke som udgangspunkt den kompetence, der er nødvendig for at kunne træffe en forsvarlig afgørelse herom, hvorfor det må forventes, at nævnene i vidt omfang vil henvise tvister

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

herom til behandling ved boligretterne. I øvrigt foreslås, at det for at undgå tvivl herom tilføjes, at nævnene kan tage stilling, selv om arbejderne er udført.

Ad § 2, nr. 2:

Efter forarbejderne skal bestemmelsen kun gælde for lejemål, der moderniseres og udlejes efter § 5, stk. 2, *efter* lovens ikrafttræden, mens der i lovtæksten alene står "hvor 1. udlejning efter en gennemgribende forbedring finder sted efter udgangen af 2010." Det bør derfor i lovtæksten præciseres, om det skal være betingelse, at såvel udførelse af arbejderne som 1. udlejning skal være foretaget efter lovens ikrafttræden hhv. udgangen af 2010, eller også bør ordlyden af bemærkningerne justeres. Endvidere bør det efter foreningens opfattelse præciseres, på hvilket tidspunkt ejendommen skal opfylde kravene i energiramme A-D. Ved senere genudlejning bør det tillige af såvel lejer som nævn kunne kræves dokumenteret, at ejendommen opfylder energikravene.

Ad § 2, nr. 4:

Det står med forslaget ikke ganske klart, hvorledes nævnene skal skelne mellem lejeforhøjelser efter det ny § 58, stk. 3, i lejeloven og de udgifter, der medgår til den gennemgribende modernisering efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Det bør i det mindste fremgå klart af den kommende bekendtgørelse, hvorledes fordelingen mellem udgifter til forbedring og vedligeholdelse på dette punkt bør foretages.

Ad § 4, nr. 3:

Der ses ikke at være særlige grunde til at udskyde ikrafttrædelsen af forslagene om ændring af råderetsreglerne i § 1, nr. 23 og 24, indtil den 1. januar 2011.

Ad bemærkningerne til lovforslaget:

I øvrigt finder foreningen anledning til at bemærke, at der bør indføres oplysning om, at den Østre Landsrets dom, der er omtalt i forarbejderne til § 1, nr. 8, er trykt i UfR 2006.745 og i T:BB 2006.388.

Sluttelig bemærkes, at henvisningerne til forslagens § 1, nr. 19 og 20, i bemærkningerne til både § 1, nr. 21 og nr. 22, ikke er korrekt.

Med venlig hilsen

Marianne Dons

Hans Henrik Edlund

Nils Hein

Fra: Henrik Lindved Bang [h1b@bygherreforeningen.dk]
Sendt: 11. januar 2010 23:59
Til: Nils Hein
Cc: Indenrigs- og Socialministeriet; Cecilie Damsgaard
Emne: Høringssvar - j. nr. 2009-39
Vedhæftede filer: Lejelov.pdf

Vedhæftet findes høringssvar fra Bygherreforeningen.

Venlig hilsen

Henrik L Bang
direktør, PhD

Bygherreforeningen - Borgergade 111 - 1300 København K
- T 7020 0071 - F 7020 1271 - www.bygherreforeningen.dk

J. nr. 2009-39: Lovforslag om ændring af lejeloven mv.

**BYGHERRE
FORENINGEN**

Bygherreforeningen er dd. blevet opmærksom på, at ovennævnte lovforslag er i høring, og skal indledningsvist udtrykke undren over ikke at være på høringslisten. Hermed fremsendes alligevel kortfattede, umiddelbare bemærkninger til lovforslag om ændring af lejeloven mv. (j. nr. 2009-39). Det fremskredne tidspunkt har ikke muliggjort en tilbundsgående kommentering af forslaget.

Overordnet er Bygherreforeningen meget positiv over for tiltag, der kan medvirke til at skabe bedre incitamenters for gennemførelse af energiforbedringer på markedsmæssige vilkår i den eksisterende bygningsmasse. Dette er angiveligt et af hovedområderne i lovforslaget.

Det kan imidlertid forudses, at man ved at gøre modernisering af et enkelt lejemål afhængigt af energieffektivisering af hele ejendommen vil sætte den løbende modernisering af private udlejningsboliger på hold med deraf følgende problemer i forhold til trivsel indeklima, forslumning osv. Det er således særdeles tvivlsomt, om man vil opnå en positiv effekt med hensyn til gennemførelse af energiforbedringer – og dermed reduceret klimapåvirkning.

Bygherreforeningen foreslår, at man i stedet koncentrerer indsatsen om at skabe bedre incitamenters for energiforbedringer ved at gøre det muligt at energiinvesteringer afspejles i den opkrævede husleje, via udvikling af nye finansieringsformer, ved demonstration af nye tekniske løsninger samt gennem modeller for beboersamarbejde. Flere elementer af en sådan indsats kan i øvrigt med fordel ske på tværs af de forskellige ejerformer i den eksisterende boligmasse.

Bygherreforeningen står til rådighed for uddybning af ovenstående.

Side 1

11. januar 2010

Bygherreforeningen
Borgergade 111
1300 København K

Telefon 7020 0071
Telefax 7020 1271

info@bygherreforeningen.dk
www.bygherreforeningen.dk

Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Grundejernes
Investeringsfond
Ny Kongensgade 15
1472 København K
Telefon 82 32 23 00
Telefax 82 32 23 01
CVR-nr. 26092515
www.gi.dk

Indenrigs- og Socialministeriet har sendt forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme i høring.

Indgrebet mod stråmandsudlejning og dermed tilføjelsen til § 1, stk. 1 i lejeloven, giver GI anledning til følgende bemærkninger.

Det fremgår af de generelle bemærkninger til lovforslaget, pkt. 2.2, at der med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse.

Det samme fremgår af bemærkningerne til lov om forslagets enkelte bestemmelser til § 1, nr. 1.

GI forstår den foreslåede regel således, at denne også vil omfatte de tilfælde, hvor f.eks. en pensionskasse udlejer en samlet bebyggelse, indeholdende et større antal boliger, til en kommune med henblik på kommunens videreudlejning til enkelte lejere.

GI har prøvet en sådan sag ved domstolene, som har bekræftet den hidtidige retsopfattelse, jf. vedlagte domme fra Retten i Aalborg af 17. april 2009 og Vestre Landsrets dom af 17. december 2009.

Efter lovforslagets formulering vil den nye regel også omfatte – som GI ser det - lejeforholdet mellem ejeren og kommunen. Dette rejser i forhold til GI visse problemer.

Hvis en lejeaftale af den nævnte karakter omfatter mere end to beboelseslejligheder i en ejendom, der i øvrigt opfylder betingelserne i lejelovens § 63a, vil der – stadig efter GI's opfattelse – udløses bindingspligt i henhold til reglerne i lejelovens kap. XA.

GI Konto

11. januar 2010

Anders Clausen
Telefon: 82 32 23 20
Telefax: 82 32 23 02
E-mail: ac@gi.dk

Reference: J.nr. 2009-39

GI ser gerne en eksplicit løsning af denne problematik, eventuelt ved en uddybning af bemærkningerne i forhold til lovforslagets bemærkninger ad § 1, nr. 1.

Såfremt GI's forståelse af reglen i § 1, nr. 1, er korrekt, vil reglen set med GI's øjne løse det problem, som er indeholdt i den nugældende ordning, nemlig at fremlejetagerens dispositioner (videreudlejning) får konsekvenser for ejendommens ejer, jf. bemærkningerne herom i Dons og Bang: Omkostningsbestemt leje og forbedring, 3. udg., s. 26 – 27.

Problemet for ejendomme, som den af de vedlagte domme omfattede, er spørgsmålet om ikrafttræden, herunder ikrafttræden af en eventuel bindingspligt.

Det ville efter GI's opfattelse være hensigtsmæssigt, om det blev fastslået i en overgangsbestemmelse, at bindingspligten for sådanne ejendomme først indtræder ved lovforslagets vedtagelse.

GI har ingen bemærkninger til forslaget i øvrigt.

Bilag: Ålborg Boligrets dom af 17. april 2009 og Vestre Landsrets dom af 17. december 2009.

Venlig hilsen



Anders Clausen
advokat

DOM

afsagt den 17. december 2009 af Vestre Landsrets 8. afdeling (dommerne Marie S. Mikkelsen, Lis Frost og Tine Rud (kst.)) i ankesag

V.L. B-1036-09

Grundejernes Investeringsfond
(advokat Bjarne Becher Jensen, København)
mod
TWK Holding ApS
(advokat Lars Kaae Rehl, Hellerup)

Retten i Aalborg som boligret har den 17. april 2009 afsagt dom i 1. instans (BS 7-2341/2008).

Påstande

For landsretten har appellanten, Grundejernes Investeringsfond, gentaget sin påstand for boligretten.

Indstævnte, TWK Holding ApS, har påstået dommen stadfæstet og har subsidiært gentaget sin subsidiære påstand for boligretten.

Procedure

Parterne har i det væsentlige gentaget deres anbringender for boligretten. TWK Holding ApS har endvidere bestridt, at forældelsesfristen har været suspenderet som følge af utilregnelig uvidenhed om kravets eksistens hos Grundejernes Investeringsfond.

Landsrettens begrundelse og resultat

Af de grunde, som boligretten har anført, stadfæster landsretten dommen.

Grundejernes Investeringsfond skal betale sagsomkostninger for landsretten til TWK Holding ApS med 30.000 kr. til udgifter til advokatbistand. Landsretten har lagt vægt på sagens værdi, forløb og udfald.

Thi kendes for ret:

Boligrettens dom stadfæstes.

Appellanten, Grundejernes Investeringsfond, skal betale sagens omkostninger for landsretten til indstævnte, TWK Holding ApS, med 30.000 kr.

De idømte sagsomkostninger skal betales inden 14 dage.

Sagsomkostningerne forrentes efter rentelovens § 8 a.

Marie S. Mikkelsen

Lis Frost

Tine Rud

(kst.)

Udskriften udstedes uden betaling.

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Vestre Landsret

Viborg, den 17. december 2009


Heidi Juhl Møller

retssekretær



Udskrift af dombogen

DOM

Afsagt den 17. april 2009 i sag nr. BS 7-2341/2008:

Grundejernes Investeringsfond
Fredensgade 36
8000 Århus C
mod
TWK Holding ApS
Gøteborgvej 15
9200 Aalborg SV

Sagens baggrund og parternes påstande

Denne sag drejer sig om, hvorvidt sagsøgte er forpligtet til som ejer af en udlejningsejendom at afsætte årlige beløb til forbedringer i henhold til lejelovens § 63 a.

Sagsøgeren har nedlagt påstand om, at sagsøgte tilpligtes at anerkende, at ejendommen matr.nr. 2 lb Sohngårdsholm Hgd., Aalborg jorder, beliggende Riishøjsvej 109, 9000 Aalborg, er omfattet af lejelovens § 63 a.

Sagsøgte har principalt nedlagt påstand om stadfæstelse af Huslejenævnet i Aalborgs afgørelse af 4. september 2008 (frifindelse), subsidiært at sagsøger tilpligtes at anerkende, at kravet om indbetaling til bindingskonto er delvist forældet.

Oplysningerne i sagen

Dommen indeholder ikke er fuldstændig sagsfremstilling, jf. retsplejelovens § 218 a, stk. 2.

Med overtagelsesdag den 31. december 1993 købte PFA Ejendomme A/S ejendommen matr.nr. 2-lb Sohngårdsholm Hgd., Aalborg jorder, beliggende Riishøjsvej 109, 9000 Aalborg, af Aalborg kommune. Ejendommen er opført i 1949 som plejehjem og anvendt af Aalborg kommune som sådan, indtil salget.

Det var i aftalen mellem PFA Ejendomme A/S og Aalborg kommune aftalt, at ejendommen skulle ombygges og istandsættes, således at ejendommen kunne anvendes til ældreboliger.

Ombygningen foregik i tre etaper, og kommunen udlejede de enkelte lejligheder som ældreboliger.

Medio 2006 henvendte sagsøgeren sig til PFA Ejendomme A/S, idet sagsøgeren vurderede, at ejendommen kunne være omfattet af bindingspligten i henhold til lejelovens § 63 a.

Sagsøgeren rettede henvendelse til Socialministeriet, der er i en udtalelse af 17. april 2007 blandt andet har udtalt:

"Socialministeriet har ikke mulighed for at udtale sig om den konkrete sag, men kan oplyse, at det fremgår af lejelovens § 2, stk. 4, at lejelovens regler ikke gælder for lejeforhold, der er omfattet af lov om leje af erhvervsarealer m.v. Sådanne lejeforhold vil således ikke være omfattet af hverken lejelovens eller boligreguleringslovens bestemmelser om for eksempel lejefastsættelse. Såfremt en ejer udlejer alle eller en flerhed af beboelseslejemål i en ejendom på en samlet kontrakt til en fysisk eller juridisk person, der samtidig opnår ret til at fremleje de enkelte beboelseslejemål til fysiske personer, er det Socialministeriets opfattelse, at lejeforholdet mellem ejeren og lejeren (fremlejegiveren) er omfattet af erhvervslejelovens bestemmelser, mens forholdet mellem fremlejegiveren og fremlejetagerne vil være omfattet af lejelovens og/eller boligreguleringslovens bestemmelser.

Boligreguleringslovens regler om binding af vedligeholdelseshensættelser i Grundejernes Investeringsfond regulerer efter Socialministeriets opfattelse ikke alene forholdet mellem lejer og udlejer, men er tillige regler, der har til formål at sikre lejerne, at en del af de hensættelser, der foretages til vedligeholdelse af ejendommen, vil være til rådighed til gennemførelse af påkrævede vedligeholdelsesarbejder, fordi de gennem bindingen i Grundejernes Investeringsfond er afsondrede fra ejerens øvrige formue.

Socialministeriet er på den baggrund mest tilbøjelig til at være af den opfattelse, at en ejer af en privat udlejningsejendom ikke kan frigøre sig fra pligten til indbetaling af vedligeholdelseshensættelser efter boligreguleringslovens § 18 b ved at udleje samtlige lejligheder i ejendommen samlet, således at dette lejeforhold bliver omfattet af erhvervslejeloven, mens forholdet mellem lejeren og fremlejetagerne fortsat er omfattet af boligreguleringslovens bestemmelser i kapitel II-V.

Efter Socialministeriets opfattelse er det uden betydning for spørgsmålet om bindingspligt, hvorvidt lejeren (fremlejegiveren) er en kommune, der tidligere har ejet den ejendom, kommunen efter lejeforholdet nu lejer....."

Ved brev af 27. september 2007 oprettede sagsøgeren en bindingskonto pr. 1. januar 1997. Kontoen blev opgjort til i alt 484.754 kr.

Sagen blev indbragt for Huslejenævnet i Aalborg, der i en afgørelse af 4. september 2008 fandt, at lejeforholdet mellem PFA Ejendomme A/S og Aalborg kommune ikke var omfattet af lejelovens § 63 a, og at PFA Ejendom-

me A/S ikke var bindingspligtig.

Det hedder i blandt andet i huslejenævnets begrundelse:

"I sagen nedlægger Grundejernes Investeringsfond påstand om, at lejeforholdet mellem Aalborg Kommune og fremlejetager er omfattet af Lejeloven, og dermed er ejendommen bindingspligtig efter lejelovens § 63 a.

Udlejer, PFA Ejendomme A/S, nedlægger påstand om, at ejendommen ikke er omfattet af reglen i Lejelovens § 63 a om bindingspligt.

Under sagens behandling har Huslejenævnet konstateret, at parterne er enige om at lejeforholdet ikke er omfattet af Boligreguleringsloven, og at lejeforholdet mellem PFA Ejendomme A/S og Aalborg Kommune ikke er omfattet af Lejeloven. Dette lejeforhold er omfattet af erhvervslejeloven.

Det er Huslejenævnets opfattelse, at lejeforholdet mellem PFA Ejendomme A/S og Aalborg Kommune ikke er omfattet af Lejelovens § 63 a, og PFA Ejendomme A/S er dermed ikke bindingspligtig.

Huslejenævnet finder ikke, at der i sagen foreligger oplysninger, som gør, at der kan statueres omgåelse ved kommunens udlejning..."

(Huslejenævnets afgørelse er vedhæftet dommen)

Huslejenævnets afgørelse er indbragt for boligretten ved stævning, der er modtaget af retten den 3. oktober 2008.

Ejendommen blev med overtagelsesdag den 1. december 2007 solgt til sagsøgte under denne sag.

Parternes synspunkteter (proceduren)

Sagsøgeren har til støtte for sin påstand gjort gældende:

"ARGUMENTATION:

Efter lejelovens § 63a skal en udlejer afsætte årlige beløb til forbedring og indsætte sådanne beløb på en konto for ejendommen i GI, såfremt ejendommen 1) er taget i brug før 1970 2) indeholder mere end to beboelseslejligheder og 3) ikke er omfattet af § 18/18b i midlertidig boligreguleringslov.

Det må lægges til grund, at ejendommen er taget i brug før 1970 (ejendommen er opført i 1949 og væsentlig om-/tilbygget i 1995 i forbindelse med og som led i salg/leje transaktionen mellem Aalborg

Kommune og PFA).

Det gøres i den forbindelse gældende, at den i 1995 gennemførte ombygning mv. ikke har haft en sådan gennemgribende karakter, at ejendommen i forhold til lejelovens § 63a må anses for at være taget i brug efter 1970 (i 1995). Det er i denne forbindelse uden betydning, hvad omkostningen ved ombygningen har andraget, hvortil kommer at der ikke foreligger nærmere oplysninger om ombygningen/moderniseringens konkrete indhold.

Det kan lægges til grund, at ejendommen indeholder mere end 2 beboelseslejligheder, jf. bilag 2.

Det kan endvidere lægges til grund, at ejendommen i henhold til boligreguleringslovens § 4, stk. 3, ikke er omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, og dermed ikke af §§ 18 og 18b, idet mere end 80 % af ejendommens bruttoetageareal den 1. januar 1980 blev anvendt til andet end beboelse.

Kontraktforholdet mellem Aalborg Kommune og (nu) TKW er (ubestridt) ikke omfattet af lejeloven, mens forholdet mellem Aalborg Kommune og fremlejetagerne er omfattet af lejelovens præceptive regler, herunder reglen om afsætning og binding i § 63a.

Der er i den forbindelse intet særligt hensyn at tage til ejendommens ejer (TKW), der jo har medvirket til etablering af arrangementet.

Det fremgår af sagen, at aftalekomplekset gik ud på, at PFA Ejendomme A/S skulle købe ejendommen, renovere den med henblik på anvendelse til udlejning som ældreboliger og derefter udleje den tilbage til Aalborg Kommune med henblik på videreudlejning til ældre.

PFA Ejendomme A/S (nu sagsøgte) var således investor, mens Aalborg Kommune skulle have og fik alle udlejev beføjelser.

Også det forhold taler for, at ejendommen er omfattet af bindingspligten i henhold til lejelovens § 63a.

Da der således er sket udlejning af ejendommen, som omfattes af lejelovens § 63a, er der bindingspligt for ejendommen, uanset det etablerede erhvervslejemål mellem ejer og Aalborg Kommune.

Efter formuleringen af § 63a er det ikke en betingelse for anvendelsen, at ejendommen i 1970 indeholdt mere end 2 beboelseslejligheder.

Den pågældende ejendom er opført i 1949 og altså før 1970.

Til støtte for den nedlagte påstand om frifindelse i forhold til forældelsespåstanden (den subsidiære påstand) gøres det gældende, at kravet på indbetalinger i henhold til § 63a (lejelovens kap. XA) ikke forældes efter 1908-loven.

Såfremt retten måtte komme frem til, at krav på indbetalinger i henhold til lejelovens § 63a var omfattet af 1908-loven, gøres det gældende, at ingen del af kravet er forældet, da sagsøger frem til 2005/2006 har været i utilregnelig uvidenhed om sit krav, således at en forældelse i henhold til 1908-loven var suspenderet indtil dette tidspunkt."

Sagsøgte har til støtte for sin påstand gjort gældende:

"ANBRINGENDER:

Til støtte for den af sagsøgte nedlagte principale påstand gøres det gældende,

at lejeaftalen mellem sagsøgte (tidl. PFA Ejendomme A/S) og Aalborg Kommune er omfattet af erhvervslejelovens regler,

at lejelovens regler jf. lejelovens § 2 ikke finder anvendelse på lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven,

at det forhold at erhvervslejer (her Aalborg Kommune) har fremlejet lejermålet til formål omfattet af lejeloven, ikke har betydning for vurdering af, hvorvidt hovedlejeaftalen (erhvervslejekontrakten mellem sagsøgte og Aalborg Kommune) er omfattet af lejelovens regler, og

at lejelovens § 63a herefter ikke finder anvendelse på ejendommen og dennes ejer (sagsøgte).

Til støtte for den principale påstand gøres det yderligere gældende,

at de i ejendommen værende boliger er ældreboliger,

at Aalborg Kommune anvender ejendommen til udlejning (fremleje) af ældreboliger, og

at Aalborg Kommunes udlejning (fremleje) af ældreboliger ikke er omfattet af bindingspligten i Lejelovens § 63 a.

Endeligt gøres det til støtte for den principale påstand gældende,

at ejendommen efter PFA Ejendomme A/S' overtagelse i 1993 er

væsentligt renoveret og ombygget, således at ejendommen blandt andet har ændret anvendelse,

at den skete ombygning/renovering der omkostningsmæssigt væsentligt har oversteget ejendommens værdi på erhvervelsestidspunktet, medfører, at ejendommen skal sidestilles med en på ombygningstidspunktet nyopført ejendom,

at ejendommen ikke i 1970 indeholdt mere end 2 beboelseslejligheder, og

at ejendommen herefter ikke er omfattet af lejelovens § 63a.

Til støtte for den af sagsøgte nedlagte subsidiære påstand gøres det gældende,

at beløb der skal indbetales efter lejelovens § 63a, forfalder 6 måneder efter udgangen af det år, som indbetalingen vedrører,

at kravet er omfattet af den 5-årige forældelse i henhold til den nu ophævede forældelseslov af 1908,

at sagsøger først ved skrivelse af 27. september 2007 har gjort krav på indbetaling til bindingskontoen for tidligere år,

at krav på indbetaling til bindingskontoen før 27. september 2002 herefter er forældet, og

at sagsøger herefter alene kan kræve erlæggelse af krav forfaldet efter 27. september 2002."

Retten's begrundelse og afgørelse

Det lægges indledningsvis til grund, at lejeforholdet mellem sagsøgte og Aalborg kommune ifølge lejelovens § 2, stk. 4, ikke er omfattet af lejelovens regler, men lejeforholdet må anses at være omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v., og der er intet direkte retsforhold mellem ejeren af ejendommen og fremlejetagerne. Krav i forbindelse med lejelovens § 63 a kan på denne baggrund ikke gøres gældende over for ejeren af ejendommen. Da arrangementet ikke kan antages at være en omgåelse af lejelovens beskyttelsesregler til fordel for fremlejetagerne, tages sagsøgtes frifindelsespåstand herefter til følge.

Under hensyn til sagens resultat skal må sagsøgeren anses at være den tabende part og skal erstatte sagsøgte de udgifter, sagen har påført denne, jf. retsplejelovens § 312, stk. 1. Udgiften til dækning af advokatbistand kan på baggrund af de vejledende satser fastsættes til 30.000 kr.

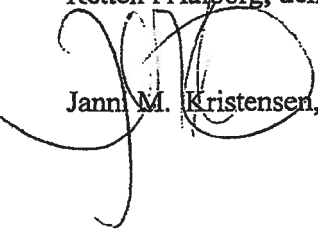
Thi kendes for ret

Sagsøgte, TWK Holding ApS frifindes.

Sagsøgeren, Grundejernes Investeringsfond skal inden 14 dage til sagsøgte betale sagsomkostninger med 30.000 kr.

Poul Erik Nielsen
dommer

Udskriftens rigtighed bekræftes.
Retten i Aalborg, den 17. april 2009.


Jann M. Kristensen, kt.fm. tlf. 96307161



Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Att.: Niels Hein

København, den 11. januar 2010

Deres J.nr. 2009-39 - Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje mv.

ABF takker for det fremsendte udkast til lovforslag.

ABF er positiv overfor forslagene til forenkling og modernisering af lejelovgivningen og indgreb mod stråmandsudlejning. Til bestemmelserne vedrørende disse to hovedelementer har ABF alene nogle enkelte kommentarer, jf. nedenfor.

ABF er grundlæggende positiv overfor incitamentet til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme, herunder ejendomme ejet af andelsboligforeninger, hvori der stadig er udlejede lejligheder. Det forekommer imidlertid ABF uhensigtsmæssigt, at man fremsætter lovforslag, inden Energistyrelsen er færdig med at foretage revision af reglerne om energimærkning, da implementeringen af forslagene vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer og mindstekrav til ejendomme er afhængig af resultaterne af denne revision, hvilket fremgår af bemærkningerne til ikrafttrædelsesbestemmelserne i § 4. Især ændringen af lejelovens § 58, stk. 3 kan vel tænkes at skulle ændres, når de reviderede regler for energimærkning foreligger. ABF vil derfor anbefale, at man venter med at fremsætte lovforslag om ændring af § 58, stk. 3 og de øvrige dertil knyttede ændringsforslag, til de nye regler om energimærkning kendes. ABF henviser i øvrigt til de yderligere bemærkninger nedenfor vedrørende lejelovens § 58, stk. 3.

ABF har følgende kommentarer til de enkelte punkter i lovforslaget:

Ad § 1, nr. 1 Forslag til ændring af lejelovens § 1, stk. 1.

ABF har ingen indvendinger mod hensigten med bestemmelsen, men det forekommer forkert, at indføre ordene "en virksomhed m.v.", som er et juridisk uklart begreb i stedet for at skrive

ÅBNINGSTID
Mandag - Torsdag
Kl. 08.30 - 15.30
Fredag
Kl. 10.00 - 15.30

Kontakt
33 86 28 30
Fax: 33 86 28 55
ahf@abf-rep.dk
www.abf-rep.dk

det juridisk klare udtryk "juridisk person". Det må formodes, at årsagen, til at der er indføjet "en virksomhed m.v." i stedet for "juridisk person", er et ønske om at gøre det lettere læseligt. Imidlertid er det ABF's opfattelse, at man i lovteksten bør bruge det juridisk klare begreb "juridisk person" og eventuelt i en parentes angive "(aktieselskaber, anpartsselskaber, foreninger, virksomheder m.v.)". Derudover løser lovændringen næppe problemet, da det anførte allerede gælder. Problemet er, at udlejningen til stråmanden ikke er en udlejning til "beboelse" direkte, men en udlejning til "udlejning til beboelse", som er omfattet af erhvervslejeloven.

Ad § 1, nr. 2

Tilføjelse til lejelovens § 11, stk. 1.

Forslaget forekommer overflødigt, idet det vel altid er en mangel, hvis udlejer ikke leverer lys, gas, varme og lignende, uanset om dette skyldes fysiske mangler, eller at udlejer har afbrudt forsyningen. ABF har dog ingen indvendinger mod ændringen, der dog ikke forekommer som en forenkling

Ad § 1, nr. 3 og 5-7

ABF er helt enig i at man medtager lakering af gulve i teksten. Imidlertid anføres det i bemærkningerne, at også mellemslibning er omfattet af "lakering af gulve". Burde man ikke i stedet for "lakering af gulve" skrive "lakering af gulve inkl. mellemslibning", således at man undgår yderligere diskussion vedrørende dette punkt?

Ad § 1, nr. 8

Ændring til lejelovens § 29, stk. 9

ABF er enig i, at der gives hjemmel til, at lejere har krav på at få opsat hjælpemidler også på ejendommens fællesarealer. Der bør dog være en mulighed for udlejer kan nægte at give tilladelse til opsætning af hjælpemidler på ejendommens fællesarealer i de tilfælde, hvor et hjælpemiddel er til væsentlig gene for andre, eller hvor ejendommen er bevaringsværdig eller fredet.

Som et eksempel på hjælpemidler, der er til væsentlig gene for andre beboere, kan nævnes en ikke-flytbar rampe lagt ud fra trappetrinet på fortovet og ud i fortovet. Det er forekommet, at en kommune har givet støtte til opsætning af en sådan rampe. Imidlertid kan rampen være til fare både for andre beboere, der skal ned af trappetrinene, og for forbipasserende på fortovet. Derudover kan der forekomme situationer med opsætning af skure til kørestole og lignende, som der reelt ikke er plads til. Endelig kan der på fredede ejendomme være hjælpemidler, som ikke kan godkendes af Kulturarvsstyrelsen.

Det er klart, at en udlejer ikke blot kan nægte opsætning af håndgreb, klapsæder og lignende, men der bør være en mulighed for, at udlejer i særlige situationer, hvor der er andre væsentlige hensyn, kan sige nej til opsætning af et hjælpemiddel, selvom der senere sker retablering.

Ad § 1, nr. 11

Ændring af lejelovens § 34, stk. 1.

Det forekommer uhensigtsmæssigt, at en fremlejetager kan kræve at erstatte depositum med en bankgaranti. Dels er det vanskeligt at få en bankgaranti uden udløbsdato, og det vil for alle

lejere og andelshavere, der fremlejer deres lejlighed, være vanskeligt at få en bank til at udbetale via en garanti efter et fraflytningsopgør. ABF har forståelse for, at lejerer i fremlejerforhold er mindre sikker på at få sit depositum tilbage end i lejerforhold med ejeren af ejendommen. Imidlertid forekommer det, at forslaget medfører, at det bliver unødigt besværligt for fremlejegeren – typisk en almindelig lejer eller andelshaver – at få sikkerhed for istandsættelse efter fraflytning.

Da det erfaringsmæssigt er vanskeligere at få et beløb betalt på basis af en garanti end at få frigivet et deponeringsbeløb, foreslås det, at lejerer i fremlejerforhold ikke kan vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti, men alene i form af indestående på en særskilt deponeringskonto, der kun kan frigives med både lejers og udlejers accept. Såfremt det fastholdes, at der skal være mulighed for at stille sikkerhed i form af bankgaranti, bør ordene "eller lignende" udgå og erstattes af "eller indestående på en særskilt deponeringskonto i pengeinstitut, der kun kan frigives med både lejers og udlejers accept".

Ad § 1, nr. 13

Ændring i lejelovens § 36, stk. 2.

ABF har ingen indvendinger mod at udgifterne til energimærkning medtages i varme- og varmtvandsregnskabet med lige store beløb i 5 år. Der mangler imidlertid i bestemmelsen en præcisering af, hvornår man første gang må opkræve 1/5 af udgiften.

Hvis energimærkningen er foretaget i varmeåret 2009/10, kan 1/5 af den faktiske udgift afholdt i 2009/10 medtages i varmeåret for 2009/10 og så fremdeles de næste 4 varmeår. Er energimærkningen imidlertid foretaget i varmeåret 2008/09 og medtaget fuldt ud på varme-regnskabet i 2008/09 er spørgsmålet herefter, om man kan medtage 1/5 af den forventede udgift, der kommer i varmeåret 2013/14, eller om udlejer først må påbegynde opkrævningen over 5 år fra næste gang, der kommer en regning for energimærke.

Hvis man kan opkræve allerede før næste udgift afholdes, er dette klart en fordel for udlejer, og udlejer kan blot regulere i det 5. år, hvor udgiften afholdes, i forhold til de beløb der er betalt a conto. Kan man imidlertid først opkræve med 1/5 første gang i det år, hvor udgiften rent faktisk er afholdt, betyder det, at udlejer lægge penge ud til en del af udgiften og først får denne dækket i de senere varmeår, hvilket medfører en renteudgift for udlejer.

Under alle omstændigheder bør det præciseres, hvornår man første gang kan opkræve 1/5 af udgiften til energimærke.

Ad § 1, nr. 21

Forslag til ny § 58, stk. 3.

Som nævnt i indledningen finder ABF det uhensigtsmæssigt, at man indfører regler om beregning af lejerforhøjelser for arbejder, der medfører energibesparelser, før reglerne om energimærke er revideret.

Derudover skal vi gøre opmærksom på, at en del energibesparende foranstaltninger medfører en besparelse svarende til den lejerforhøjelse, der allerede i dag kan beregnes efter lejelovens regler. Således vil en vinduesudskiftning, hvor der efter gældende huslejenævnsspraksis kan varsles forbedringsforhøjelse for 2/3 af udgiften sjældent give en varmebesparelse, der er lige så stor som lejerforhøjelsen. Såfremt § 58, stk. 3 medfører, at man herefter ikke kan opkræve

en større forhøjelse for en vinduesudskiftning end en forhøjelse, der højst svarer til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne, vil dette formentlig medføre, at der ikke fremover vil ske de nødvendige og fornuftige udskiftninger af vinduer. Bestemmelsen vil så få den modsatte virkning, end det der var hensigten.

Såfremt § 58, stk. 3 blot er et supplement til de allerede gældende regler, således at man fortsat kan varsle lejeforhøjelse for f.eks. vinduesudskiftning efter de hidtil gældende regler, hvoraf kun en del af udgiften betragtes som forbedring, er ABF absolut positiv overfor, at der indsættes en ny § 58, stk. 3, som øger udlejernes mulighed for at få dækket udgiften til energibesparende foranstaltninger. Det bør imidlertid præciseres i lovbestemmelsen, at denne kun er et supplement til de gældende regler, og at de gældende regler kan anvendes, hvis disse fører til en højere forhøjelse end efter stk. 3.

Ad § 1, nr. 22

Ændring af lejelovens § 59 a, stk. 1.

ABF finder det fornuftigt, at huslejenævnet udover at tage stilling til selve lejeforhøjelsen også skal tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen overstiger det lejedes værdi efter nævnspraksis. Ordvalget "kunne oppebæres" forekommer imidlertid uhensigtsmæssigt, idet man i det nuværende marked kan forestille sig, at en lejeforhøjelse ikke kan oppebæres, idet et lejemål måske ikke kan udlejes til det lejedes værdi med de tillæg, som ikke skal medregnes i det lejedes værdi. Bør man derfor ikke ændre teksten "kunne oppebæres" til "overstige det lejedes værdi med tillæg af beløb, der må opkræves udover det lejedes værdi"?

Ad § 1, nr. 15 og § 2, nr. 4 Ændring af lejelovens § 47, stk. 2, 2. pkt. og boligreguleringslovens § 5, stk. 7, nr. 2.

I begge disse §§ indføres henvisninger til § 58, stk. 3 to gange, hvilket forekommer overflødig.

Med venlig hilsen

ABF

Jan Hansen

Nils Hein

Fra: Torben Christensen [toc@ejendomsforeningen.dk]
Sendt: 11. januar 2010 11:54
Til: Indenrigs- og Socialministeriet
Cc: Nils Hein
Emne: Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje m.v. - j.nr. 2009-39
Vedhæftede filer: Høringssvar.doc

Indenrigs- og Socialministeriet har i mail af 14. december 2009 fremsendt udkast til forslag til ændring af lov om leje m.v. til høring hos de involverede parter. Høringsproceduren havde en frist til 11. januar 2010 kl.12.00.

Ejendomsforeningen Danmark vedlægger herved vores høringssvar i anledning af udkastet til lovforslag.

Imidlertid skal vi bemærke, at en høringsfrist på reelt omkring 10 hele og 2 halve arbejdsdage i perioden omkring jul og nytår har gjort det meget vanskeligt at foretage en grundig gennemgang af forslaget og en tilfredsstillende høring af vores bagland. Vi tager derfor forbehold for eventuelt at fremkomme med yderligere bemærkninger på et senere tidspunkt.

For god ordens skyld skal vi anmode om en kvittering på modtagelsen af vores høringssvar.

Vi skal endvidere anmode om aktindsigt i de, i relation til lovforslaget, afgivne høringssvar.

Venlig hilsen

Torben Christensen
Administrerende direktør



Ejendomsforeningen Danmark
Erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom
Nørre Voldgade 2, 1358 København K. Direkte telefon: 33 76 56 56. Mobil: 31 90 40 09
Telefon: 33 12 03 30. Fax: 33 12 62 75. www.ejendomsforeningen.dk

Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

11. januar 2010
Jour. nr.: 20-01-006-09
Ref: md

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

J.nr. 2009-39, lovforslag om ændring af lejeloven m.v.

Indenrigs- og Socialministeriet har fremsendt et udkast til ændring af lov om leje m.v. og anmodet om Ejendomsforeningen Danmarks bemærkninger senest mandag den 11. januar 2010.

Ejendomsforeningen Danmark skal indledningsvis bemærke, at høringen af lovforslagets interessenter af 14. december 2009 forekommer noget atypisk og meget lidt hensigtsmæssig set i lyset af, at ministeren samme dag oversendte lovforslaget til Folketingets Boligudvalg med en oplysning om, at der er tale om et forslag, som ministeren "for alle deles vedkommende selv kan stå inde for". Vi kan derfor frygte, at høringen af interessenterne alene har en formel karakter, og at det, der skulle være en mulighed for at påvirke lovforslagets udformning, som høringsprocessen i dens natur har til formål, kun tjener til pro forma at opfylde den af Folketinget vedtagne høringsprocedure.

Vi har dog valgt at betragte oversendelsen til Boligudvalget som en særlig service for udvalget, og ikke som udtryk for, at lovforslaget, uanset kommentarerne fra interessenterne, vil blive fremsat i uændret form. Skulle det sidste imidlertid være tilfældet, har vi noteret, at ministeren allerede har tilkendegivet, at ministeren alene bærer ansvaret for lovforslagets indhold og kvalitet.

Det vil fremgå af dette høringssvar fra Ejendomsforeningen Danmark, at vi ikke kan støtte det udsendte udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje m.v. Vi skal nedenfor mere detaljeret redegøre for vores begrundelse for ikke at kunne støtte lovforslaget, men indledningsvis skal vi kort gøre rede for vores principielle holdninger til lovforslaget.

Ejendomsforeningen Danmark er enig med lejerorganisationerne i deres kritik af det uhensigtsmæssige i, at ministeren har valgt at tilsidesætte hovedparten af de 57 fælles forslag, som lejer- og udlejerorganisationerne i fællesskab er kommet frem til. Forslagene er udtryk for, at parterne, der dagligt har berøring med området, har fundet behov for at få gennemført nogle helt nødvendige ændringer af lovgivningen, som vil lette livet for såvel lejernerne som udlejerne. Alene det forhold, at parterne har kunnet blive enige om 57 forslag, skal ses som et betydeligt skridt i retning af en situation, hvor parterne selv i større udstrækning kan tage ansvaret for udviklingen på området. En situation, der i dansk sammenhæng ikke er ukendt, og som det er vores indtryk, at det samlede folketing, herunder også regeringen, normalt hylder ved alle tænkelige lejligheder internationalt.

Det forhold, at parterne ikke i alle detaljer har kunnet finde tekniske løsninger på de i fællesskab påpegede problemer, skal efter vores opfattelse ikke ses som manglende vilje, men alene som manglende muligheder for, i det samarbejde, der var etableret mellem parter, at kunne arbejde så detaljeret, som en lovgivningsproces forudsætter. Her havde det måske været en fordel, hvis ministeriet havde søgt at understøtte samarbejdet mellem parterne gennem at bidrage med ekspertise til at finde de rigtige løsninger.

I lovforslagets undertitel indgår ordene: ”forenkling” og ”modernisering”. Desværre har det ikke været muligt for Ejendomsforeningen Danmark, ud fra en samlet vurdering af forslaget, at finde belæg for denne undertitel. Som et eksempel herpå kan det nævnes, at der i den nuværende lovgivning er 9 forskellige måder at regulere huslejen på, på det private boligmarked. Med lovforslaget introduceres endnu en måde at regulere huslejen i den selv samme gruppe af ejendomme, hvorefter man som administrator af udlejningsejendomme til boligformål med vedtagelsen af lovforslaget skal kunne administrere 10 forskellige regler, herunder ikke mindst den yderst komplicerede overgangsordning, der er indeholdt i dette lovforslags § 4.

Hovedproblemet i lovforslaget, som vi ser det, er imidlertid, at der sker en sammenkobling af reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål og et i øvrigt fornuftigt politisk ønske om at forbedre energieffektiviteten i den eksisterende boligmasse. I lovforslaget opstiller man det som en betingelse for gennemgribende at kunne modernisere et ledigt lejemål i et privat udlejningsbyggeri, at hele ejendommen opfylder nogle energimæssige standarder. Det kan umiddelbart virke besnærende at stille energikrav til de eksisterende ejendomme, men den i dette lovforslag indeholdte ordning indeholder 4 problemer:

1. Kravet stilles alene til private udlejningsejendomme, hvorimod ejerboliger (lejligheder såvel som parcelhuse), andelsboliger og almennyttige ejendomme ikke stilles overfor de samme krav. Dette vil alt andet lige betyde en urimelig konkurrenceforringelse for de private udlejere.
2. Hvis man gør modernisering af et enkelt lejemål afhængig af energimodernisering af en hel ejendom, sætter man reelt den løbende modernisering af den eksisterende private ejendomsmasse i stå, idet det for mange ejendomme vil blive økonomisk uforsvarligt at søge at opnå energikravene.
3. Den energibesparende virkning af den i dette lovforslag valgte model er i bedste fald usikker. Ministeriets egne beregninger indikerer, at effekten vil være en besparelse, som svarer til, hvad 600 personer udleder alt i alt. Ejendomsforeningen Danmark tvivler meget på den beregning, idet vores beregninger viser, at der ikke vil være en væsentlig energibesparende effekt af forslaget. Effekten vil derimod med sikkerhed være stop for modernisering i den ældre del af de private udlejningsboliger, hvor behovet for modernisering er størst, øget arbejdsløshed i byggebranchen, øgede offentlige udgifter til dagpenge og faldende skatteindtægter samt en langsom, men sikker forslumning af i dag gode og sunde bygninger, der blot trænger til at blive ført op til 2010-standard.
4. Ejendomsforeningen Danmark er meget positiv overfor energimæssige ændringer i den eksisterende boligmasse, men den i lovforslaget valgte model er ikke den rigtige på grund af dens manglende effektivitet.
5. Hvis lovforslaget gennemføres, kan man forvente, at flere af de store institutionelle investorer, herunder de store pensionskasser, banker og fonde, vil standse nyinvesteringer i dette ejendomssegment, hvilket vil forstærke en tendens med frasalg, vi allerede har set de senere år.

Ejendomsforeningen Danmark viser i det nedenstående, at lovforslaget på andre områder indeholder en række betydeligt negativt virkende forslag, uklarheder og mangler, der efter vores opfattelse bør give ministeriet anledning til at overveje at undlade at fremsætte det foreliggende lovforslag.

I vores høringssvar dokumenterer vi, at der ikke kan ses et tilstrækkeligt grundlag for de i forslaget indeholdte økonomiske beregninger, der viser besparelser for det offentlige ved forslaget. Beregningerne tager efter vores opfattelse ikke højde for de negative beskæftigelsesmæssige virkninger af forslaget, der efter vores beregninger kan opgøres til mere end 1000 tabte arbejdspladser og offentlige merudgifter på mere end 300 mio. kr. Konsekvenser, der knytter sig til et fald i renoveringsaktiviteten i den private udlejningssektor.

Vi skal kraftigt anbefale, at man i stedet overvejer at fremsætte et forslag, der tager udgangspunkt i de af parterne i enighed stillede 57 forslag. Ejendomsforeningen Danmark skal gerne medvirke til en fornyet drøftelse af indholdet i forslagene, men

skal dog foreslå, at man forinden mellem parterne og ministeriet drøfter, hvorledes man tilrettelægger en proces for drøftelserne, som øger sandsynligheden for succes.

I tilslutning hertil skal Ejendomsforeningen Danmark tilkendegive, at vi gerne parallelt hermed medvirker til at udvikle en model for, hvorledes man kan skabe reelle incitamenters til at iværksætte energibesparende foranstaltninger i den eksisterende ejendomsmasse. Ikke kun i de private udlejningsejendomme, der trods alt udgør en beskedent del af CO2-problemerne på ejendomsområdet.

Ejendomsforeningen Danmark har en række generelle bemærkninger, samt en række bemærkninger til de enkelte bestemmelser i udkastet til lovforslag. Nedenfor er indledningsvis anført Ejendomsforeningen Danmarks generelle bemærkninger, hvorefter bemærkningerne til de enkelte bestemmelser er anført i den rækkefølge, hvori de indgår i udkastet til lovforslaget.

Generelle bemærkninger til udkastet til lovforslag

Medtagelse af punkter fra enighedslisten

I udkastet til lovforslag indgår forslag, som har udspring i den enighedsliste, som lejer- og udlejerorganisationerne afleverede til ministeriet den 30. oktober 2008. Dette gør sig gældende for så vidt angår ændringer af bl.a.

- lejelovens § 11, stk. 1, om afhjælpning af forsyningsmangler (enighedslistens pkt. 7)
- lejelovens § 19, stk. 4, vedrørende vedligeholdelsespåbud i uregulerede kommuner (enighedslistens pkt. 45)
- lejelovens § 32, 1. pkt., om anvisning af en konto til lejebetaling (enighedslistens pkt. 43)
- lejelovens § 36, stk. 2, om fordeling af udgiften til energimærkning (enighedslistens pkt. 11)
- lejelovens § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., om huslejenævnets kompetence i fraflytningssager (enighedslistens pkt. 58)

Under de forhandlinger, som er foregået mellem lejer- og udlejerorganisationerne, var det en forudsætning, at forhandlingerne skulle resultere i afbalancerede forslag til lovændringer, således at alle forhandlingsparterne kunne tilslutte sig resultatet. Det blev således også tilkendegivet i organisationernes brev af 30. oktober 2008, hvormed enighedslisten blev fremsendt til det daværende Velfærdsministerium, at organisationerne betragtede forhandlingsresultatet som et samlet hele.

Dette har også været forudsætningen for det daværende Socialministerium, som tog initiativ til forhandlingsforløbet mellem lejer- og udlejerorganisationerne. Det fremgår således af forhandlingernes bilag 9 (Socialministeriets notat af 1. november 2005 om fastlæggelse af forståelsen af tekniske forenklinger), at *"tekniske forenklinger ... ikke nævneværdigt må ændre magtbalancen mellem lejer og udlejer.."*

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor ikke rimeligt, at ministeriet nu vælger at medtage enkelte punkter fra enighedslisten i et lovforslag. Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse har ministeriet ikke foretaget en loyal og afbalanceret udvælgelse af punkter fra enighedslisten, som agtes gennemført i lovgivningen. Det er Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at de punkter fra enighedslisten, som er medtaget i lovforslaget, primært er i lejerorganisationernes interesse, mens det for udlejerorganisationerne absolut væsentligste punkt på enighedslisten (enighedslistens pkt. 6 om lempelse af lejelovens blanketregel) tilsyneladende fortsat ikke agtes gennemført.

Dette må så i øvrigt sammenholdes med, at udkastet til lovforslag udover de ovenfor anførte punkter fra enighedslisten indeholder nogle forslag til lovændringer, som i meget høj grad er til ulempe for de private udlejere, jf. nedenfor.

Når hele det forudgående forhandlingsforløb, som Ejendomsforeningen Danmark vedholdende har vist vilje til at deltage i, uanset at lejerorganisationerne i flere omgange har afbrudt forhandlingsforløbet, sammenholdes med det lovforslag, som nu foreligger, og som til dels har sit udspring i de forudgående forhandlinger, må Ejendomsforeningen Danmark konstatere, at Ejendomsforeningen Danmarks forhandlingsvilje ikke har givet et positivt resultat.

Ejendomsforeningen Danmark må desværre konstatere, at ministeriet har valgt ikke at holde fast i de forudsætninger, som ministeriet selv udmeldte som grundlag for forhandlingerne mellem lejer- og udlejerorganisationerne.

Ejendomsforeningen Danmark vil dog på trods heraf tilkendegive, at vi, på trods af det uheldige hændelsesforløb, gerne deltager i eventuelle kommende forhandlingsforløb, idet vi dog må anse det som en fordel, hvis der fra ministeriets side måtte blive udmeldt og fastholdt klare forudsætninger for forhandlingerne.

Indgreb overfor udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål

Ejendomsforeningen Danmark er stærkt utilfreds med, at ministeriet agter at gribe ind overfor fremtidig udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål, som igen-

nem de senere år har vist sig at være den helt afgørende motivationsfaktor for den løbende modernisering og forbedring af boligerne i den private udlejningssektor. De nuværende regler har de senere år vist sig at være en afgørende motivationsfaktor for modernisering af den ældre private udlejningssektor.

Den foreslåede sammenkædning mellem en ejendoms generelle energimæssige tilstand og muligheden for at foretage forbedringer i de enkelte lejemål giver efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse ingen mening. Sammenkædningen af de to forhold tjener efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse alene til at få yderligere lejerestriktioner, som skal fastholde lejen for boliglejemål på et urealistisk lavt niveau, til at fremstå som et miljørigtigt og samfundsgavnligt indgreb.

Det vil imidlertid ikke blive resultatet, idet indgrebet vil resultere i, at den løbende forbedring og opdatering af lejemål til nutidig standard i ældre udlejningsejendomme, som ikke opfylder – og som realistisk set - aldrig vil komme til at opfylde de foreslåede energikrav, vil ophøre.

Det er endvidere Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at indgrebet imod udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål vil medføre særdeles store besværligheder for de private udlejere, uanset at ministeriet også har taget initiativ til en samtidig ændring af reglerne om forbedringsforhøjelser for energibesparende arbejder. Det er således overordentligt usikkert, om det overhovedet vil være økonomisk rentabelt at udføre de energibesparende foranstaltninger, som den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3, vil åbne mulighed for. Der er derfor en betydelig risiko for, at en gennemførelse af lovforslaget i realiteten stort set vil umuliggøre udlejning af fremtidige gennemgribende forbedrede lejemål efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Dette kan under ingen omstændigheder være i hverken samfundets eller i de private udlejeres interesse. At ministeriet alligevel agter at foretage denne ændring af lejelovgivningen, må efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse tilskrives, at ministeriet har ladet sig påvirke af lejerorganisationernes vedvarende modstand imod, at forbedringer i den private udlejningssektor skal følges af stigninger i huslejeniveauet.

Ejendomsforeningen Danmark er i øvrigt ikke i tvivl om, at den foreslåede ændring i lejelovens § 58, stk. 3, og lejelovens § 47, stk. 1 og 2, vil blive mødt med betydelig modstand fra lejerorganisationerne og nogle politiske partier. Der vil derfor

formentlig komme et politisk pres for, at netop denne ændring af lejelovgivningen ikke gennemføres.

Det er imidlertid efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering klart, at det vil være katastrofalt for den private udlejningssektor, hvis gennemførelsen af den foreslåede bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 3, ikke følges af en gennemførelse af den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3.

Ejendomsforeningen Danmark håber naturligvis ikke, at dette sker, men hvis det måtte blive tilfældet, vil det have ødelæggende konsekvenser for den private udlejningssektor. Konsekvenserne vil først og fremmest være, at der kun i meget begrænset omfang vil blive udført energibesparende foranstaltninger, men også at hele forbedringsaktiviteten i den private udlejningssektor vil ophøre. Det vil samtidig i høj grad fjerne incitamentet til at eje og drive private udlejningsejendomme, og det kan derfor frygtes, at den seriøse del af ejendomsbranchen fremover vil fravælge at have ældre beboelsesejendomme i ejendomsporteføljen.

Indgreb imod udlejning til videreudlejning

I bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet anført, at udlejningen af boliger til videreudlejning fortsat vil være muligt uanset det foreslåede indgreb.

Ejendomsforeningen Danmark stiller sig tvivlende overfor denne vurdering.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er det af afgørende betydning, at udlejningen af boliger til firmaer, som skal anvende boligerne til deres ansatte eller deres kunders ansatte, kan ske på en ubureaukratisk og fleksibel måde. Dette skyldes, at ejeren af ejendommen ofte vil udleje flere boliger under ét og på vilkår om, at lejer kan overlade boligen til skiftende fremlejere uden udlejers inddragelse.

Når ejeren på denne måde overlader retten til at bestemme, hvem der skal bebo lejemålene, til lejer, vil det ikke være rimeligt, hvis ejeren ikke kan beregne sig et lejetillæg herfor og samtidig foretage udlejningen efter fleksible regler med hensyn til bl.a. aflæggelse af varmeregnskab, vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning m.v. Dette har hidtil været muligt, fordi udlejningen er sket efter erhvervslejelovens regler, der som det er ministeriet bekendt er fravigelige.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er der risiko for, at indgrebet vil skabe problemer for fremskaffelsen af boliger til ansatte i større virksomheder, uddannelsesinstitutioner og internationale organisationer.

Ejendomsforeningen Danmark er i øvrigt i tvivl om, hvorvidt den foreslåede lovændring er juridisk forsvarlig. Der henvises herom til bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget.

Yderligere komplicering af lejelovgivningen

I bemærkningerne til lovforslaget har ministeriet anført, at lovforslaget skal medføre en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering vil lovforslaget under ingen omstændigheder resultere i, at lejelovgivningen fremover vil fremstå som enklere end tidligere, uanset at de foreslåede ændringer af lejelovens §§ 50-52 ret beset er en forenkling.

Flere af de foreslåede ændringer vil utvivlsomt resultere i en yderligere komplicering af lejelovgivningen.

Det gør sig fx gældende for så vidt angår den foreslåede bestemmelse om, at fremlejetagere fremover kan stille depositum i form af bankgaranti eller lignende, da der hermed introduceres en alternativ metode for sikkerhedsstillelse. Det skal for god ordens skyld bemærkes, at Ejendomsforeningen Danmark i øvrigt ikke har indvendinger imod ændringen.

Endvidere er den foreslåede ændring af reglerne i boligreguleringslovens § 5 om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål udtryk for en markant yderligere komplicering af et i forvejen overordentligt kompliceret regelsæt.

Endelig må det rimeligvis påpeges, at de foreslåede ændringer af lejelovens §§ 47 og 58 om energibesparende foranstaltninger vil medføre en betydelig større uvisshed om fortolkningen af reglerne i lejelovgivningen om udførelse af forbedringer.

Den absolut mest markante yderligere komplicering af lejelovgivningen følger imidlertid af de foreslåede overgangsregler i lovforslaget. Det fremgår således af lovforslagets § 4, stk. 5, at de skærpede regler for udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, alene gælder for lejemål, som ikke har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, inden udgangen af 2010. På baggrund heraf må det forudses, at der i fremtiden vil komme et utal af tvister om lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejerne rent refleksmæssigt vil påstå, at lejemålet ikke før 31. december 2010 har været udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Overgangsreglen vil altså indebære, at de private udlejere pålægges

yderligere dokumentationskrav, hvilket vil være til stadighed mere og mere kompliceret efterhånden som tiden går. Hertil kommer, at dette dokumentationskrav er åbenbart urimeligt, idet der – som det forhåbentlig også er ministeriet bekendt – ikke sker nogen løbende registrering af, om en udlejning sker efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, eller boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Det er som bekendt fastslået i GD 2007/46 B, at det ikke er nødvendigt at anføre i en lejekontrakt, at udlejningen sker efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvorfor de private udlejere ikke har nogen anledning hertil. At der med indførelsen af denne overgangsregel fremover kan være et behov herfor, løser jo ikke problemet med de udlejninger, der er foretaget siden reglernes indførelse pr. 1. juli 1996. I sammenhæng hermed skal det endvidere bemærkes, at det er helt urimeligt at indføre regler, som i realiteten nødvendiggør, at den til enhver tid værende ejer af en udlejningsejendom skal opbevare kopier af tidligere lejeaftaler eller kopier af tidligere orienteringer efter den nuværende § 5, stk. 3, i boligreguleringsloven, hvoraf det godtgøres, at udlejning efter § 5, stk. 2 er gyldig.

For Ejendomsforeningen Danmark er der ingen tvivl om, at den foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 5 i sammenhæng med overgangsreglen vil introducere endnu et absurd dokumentationskrav til de private udlejere i tillæg til de lignende dokumentationskrav, som lejelovgivningen allerede indeholder i rigt mål.

Retssikkerhedsmæssige betænkeligheder ved indførelse af nye strafsanktioner

Det fremgår af lovforslaget, at der i boligreguleringslovens § 16 fremover også vil blive henvist til lejelovens § 34.

Dette vil først og fremmest indebære, at det fremover vil være strafbart at opkræve deposita på mere end tre måneder og forudbetalt leje på mere end tre måneder. Ejendomsforeningen Danmark er som udgangspunkt ikke afvisende overfor, at overtrædelser heraf gøres strafbare.

Vi ser dog med alvor på, at lovændringen vil indebære, at det bliver strafbart at opkræve regulering af deposita og forudbetalt leje i strid med lejelovens § 34, stk. 3, som foreskriver en opkrævning af reguleringen over typisk tre måneder. Lovændringen vil altså betyde, at en udlejer kan pålægges straf i form af bøde eller fængsel i op til fire måneder, hvis reguleringen opkræves på én gang, uanset at der er tale om opkrævning af et beløb, som udlejer uomtvisteligt fuldt ud er berettiget til at opkræve – blot ikke på én gang.

Ejendomsforeningen Danmark finder det unødvendigt og ude af proportioner, at en så relativt ubetydelig overtrædelse af lejelovens regler skal strafsanktioneres.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor kraftigt anbefale, at Indenrigs- og Socialministeriet – udover den normale forelæggelse af lovforslag for Justitsministeriet – forelægger denne påtænkte lovændring for Justitsministeriet til vurdering.

Som nævnt ovenfor er Ejendomsforeningen Danmark ikke afvisende overfor, at overtrædelser af lejelovens § 34 i øvrigt gøres strafbare. Ejendomsforeningen Danmark finder dog, at der er betydelige uklarheder i praksis om, hvorvidt et allerede opkrævet depositum og en allerede opkrævet forudbetalt leje skal reguleres, hvis en lovlig fastsat leje for et lejemål senere nedsættes eventuelt som følge af nedsættelse af skatter og afgifter. Indtil der er skabt en større klarhed om fortolkningen af lejelovens § 34, finder Ejendomsforeningen Danmark, at det er urimeligt at indføre straf for en overtrædelse af lejelovens § 34.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser i lovforslaget

Lejelovens § 1, stk. 1, udlejning til videreudlejning

Det er tidligere fastslået i retspraksis, at udlejning af boliglejemål til videreudlejning er omfattet af erhvervslejeloven. Baggrunden herfor er, at udlejning til videreudlejning juridisk er defineret som udlejning til andet end beboelse og dermed omfattet af erhvervslejelovens § 1, stk. 1. Det følger samtidig af lejelovens § 2, stk. 4, at sådanne lejeforhold ikke er omfattet af lejeloven.

Med lovforslaget agter ministeriet at foretage en ændring af erhvervslejelovens anvendelsesområde ved at foretage en ændring af lejelovens § 1, uden at der samtidig foretages ændringer i erhvervslejeloven eller i lejelovens § 2, stk. 4.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er det en højst usædvanlig fremgangsmåde at foretage indskrænkninger i en lovs anvendelsesområde ved at foretage ændringer af en anden lov, som regulerer et tilgrænsende retsområde.

Ejendomsforeningen Danmark finder, at en sådan fremgangsmåde vil gøre det tvivlsomt om lovændringen vil få de juridiske konsekvenser, som er tilsigtet. Ejendomsforeningen Danmark skal derfor alene af retssikkerhedsmæssige hensyn anbefale, at der tages initiativ til en samtidig ændring af erhvervslejelovens § 1, stk. 1.

Endvidere finder Ejendomsforeningen Danmark, at der bør tages stilling til, om lovændringen skal have konsekvenser for lov om kommunal anvisningsret, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1045 af 6. november 2009. Efter denne lovs § 4 kan en kommu-ne udbetale godtgørelse til en ejer af en privat udlejningsejendom for at opnå an-visningsret til beboelseslejemål i ejendommen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det i øvrigt højst mærkværdigt, at det frem-over ikke skal være tilladt for private udlejere at kræve et vederlag for at overlade anvisningsretten til deres beboelseslejemål til en privat aktør, når det i øvrigt er helt legalt at modtage vederlag for at overlade anvisningsretten til en kommune.

Lejelovens § 19, stk. 2, afholdelse af udgifter til lakering over den indvendige ved-ligeholdelseskonto

Ejendomsforeningen Danmark finder det positivt, at det kommer til at fremgå af loven, at udgifter til lakering også kan afholdes over den indvendige vedligeholdel-seskonto, idet dette harmonerer med huslejenævnens praksis.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at der også vil kunne afholdes udgifter til afslibning over den indvendige vedligeholdelseskonto. Hvis ikke lovændringen blot skal forrykke de nuværende fortolkningsproblemer fra udgifter til lakering til udgifter til slibning, bør der i § 19, stk. 2 – og ikke blot i bemærkninger til lovfors-laget – medtages oplysning om, at udgifter til slibning også kan afholdes over ved-ligeholdelseskontoen.

Lejelovens 29, stk. 9, 1. pkt., installation af hjælpemidler på ejendommens fælles-arealer

Ejendomsforeningen Danmark respekterer fuldt ud, at der er behov for, at handi-cappede og ældre sikres bedre adgangsforhold m.v. til deres boliger, herunder i udlejningsejendomme. Ejendomsforeningen Danmark finder dog, at det i forbin-delse med udvidelsen af bestemmelsens anvendelsesområde til også at omfatte fæl-lesarealer bør præciseres i bestemmelsen, at opsætning af hjælpemidler skal ske efter udlejers rimelige anvisninger, således at udlejer dels har mulighed for at vare-tage eventuelle hensyn til ejendommens vedligeholdelse og æstetik og de øvrige beboeres brug af fællesarealer, dels har mulighed for at sikre, at installationen af hjælpemidler sker håndsværksmæssigt forsvarligt.

Ejendomsforeningen Danmark forudsætter i øvrigt, at der ikke ændres ved de beta-lingsmæssige forpligtelser, hvorefter det er kommunen, der opsætter og efterføl-gende nedtager hjælpemidlerne, herunder reetablerer de bygningsmæssige forhold.

Lejelovens § 32, 1. pkt., angivelse af et kontonummer for betaling af leje

Efter Ejendomsforeningen Danmark er denne ændring af lejeloven formålsløs.

Efter de nugældende regler kan lejer altid betale med frigørende virkning til et pengeinstitut, uanset om udlejer måtte have anvist et andet betalingssted. Lovændringen vil ikke medføre nogen afklaring i de situationer, hvor der uafværgeligt opstår tvivl om, hvortil betaling skal ske, fx i forbindelse med konkurser o.lign., idet der i disse situationer netop vil være tvivl om, til hvilken konto betaling kan ske med frigørende virkning.

Lovændringen kan derfor kun tjene til at forsøge at skabe bedre forhold for lejerne i de situationer, hvor udlejer har stillet krav om lejebetaling på sin bopæl eller et andet særligt sted. Da disse situationer må antages at være særdeles sjældent forekommende, er lovændringen helt unødvendig.

Lejelovens § 36, stk. 2, 3. pkt., fordeling af energimærkningsudgifter over 5 år

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere kommenteret den foreslåede bestemmelse i brev af 20. oktober 2009. Ejendomsforeningen Danmark henholder sig til de tidligere afgivne bemærkninger.

På baggrund af Ejendomsforeningen Danmarks kommentarer i ovennævnte brev tilkendegav ministeriet i sit brev af 23. oktober 2009, at man var indstillet på at imødekomme hensynet til udlejernes likviditetstab ved at supplere bestemmelsen med en bestemmelse om forrentning af det udlagte beløb i den periode, hvor opkrævningen finder sted.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derfor påfaldende, at ministeriet har undladt at indarbejde den supplerende bestemmelse i lovforslaget, når ministeriet tidligere har tilkendegivet, at man er indstillet herpå.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor opfordre til, at der nu foretages den tidligere bebudede supplerende bestemmelse.

Herudover finder Ejendomsforeningen Danmark også, at der i lejeloven bør tages stilling til, hvorledes udlejer skal håndtere situationen, hvis det bliver nødvendigt at udarbejde en ny energimærkning for en ejendom inden udløbet af gyldighedsperioden på fem år for den forudgående energimærkning. Sådanne situationer vil opstå, hvis udlejer efter at have fået foretaget en energimærkning af sin ejendom udfører ombygningsarbejder, som udløser krav om fornyelse af energimærkningen, jf. § 5,

stk. 3, i bekendtgørelse nr. 228 af 7. april 2008 om energimærkning af bygninger. I sådanne situationer vil det ved en fordeling af energimærkningsudgiften kunne forekomme, at der i ét regnskabsår opkræves delbetaling for to forskellige energimærkninger.

Lejelovens § 34, stk. 1, fremlejetageres deposita m.v.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks vurdering er det uklart, om bestemmelsen også vil finde anvendelse ved andelshaveres udlejning af deres andelsboliger.

Da en sikkerhedsstillelse i form af en bankgaranti utvivlsomt påfører fremlejegiver en betydelig risiko i tilfælde af garantiens bortfald, udløb eller lignende, bør der i forbindelse med lovændringen tages stilling til, om bestemmelsen også finder anvendelse ved fremleje af andelsboliger.

Endelig vil Ejendomsforeningen Danmark anbefale, at der i bestemmelsen anvendes begrebet "*fremlejetageren*", da dette synes at være det mest hensigtsmæssige begreb.

Lejelovens §§ 47, stk. 1, litra a, og stk. 2, 2. pkt., energibesparende foranstaltninger i relation til det lejedes værdi

Ejendomsforeningen Danmark kan tiltræde, at der skal bortses fra forbedringstillæg efter den foreslåede § 58, stk. 3, ved vurderingen af det lejedes værdi for et lejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder derimod, at der er behov for en afklaring af, hvad konsekvenserne bliver af, at der fremover efter lejelovens § 47, stk. 2, 2. pkt., skal ses bort fra lejemål, hvor der er gennemført forbedringer efter den foreslåede § 58, stk. 3. Det er naturligvis ikke Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse, at forbedringstillæg efter den foreslåede § 58, stk. 3, skal indgå ved fastlæggelsen af det lejedes værdi i andre lejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder det derimod af afgørende betydning, at lejemål med forbedringstillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, ikke generelt diskvalificeres som sammenligningslejemål. Hvis det bliver resultatet af lovændringen, vil det medføre, at det kan blive særdeles vanskeligt at finde anvendelige sammenligningslejemål ved afgørelse af tvister om lejefastsættelsen i boliglejemål.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at det bør præciseres, at lejemål med forbedringstillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, godt kan anvendes som sammenlig-

ningslejemål, men at der ved den konkrete sammenligning må bortses fra det særlige forbedringstillæg og de forbedringer, som forbedringstillægget modsvarer.

Lejelovens § 58, stk. 3, forbedringstillæg for energibesparende arbejder

Ejendomsforeningen Danmark anerkender, at ejendomsområdet har et væsentligt samfundsmæssigt ansvar i forhold til at medvirke til at nedbringe CO₂-belastningen og de klimamæssige virkninger af den globale opvarmning. Netop fordi internationale undersøgelser viser, at der i boligmassen er et betydeligt uudnyttet potentiale for energieffektiviseringer, har branchen gennem de senere år haft fokus på, hvad der konkret kan gøres for at undgå energispild i ejendommene.

Ejendomsforeningen Danmark er derfor positiv overfor intentionerne i lovforslagets afsnit om energibesparelser i ejendomssektoren, men skal påpege, at det er vigtigt at holde sig for øje, at man dels bør se ejendomsområdet som en helhed og at man dels for at nå målet alene bør vælge de metoder, der sikrer en effektiv målopfyldelse.

Den i dette lovforslag foreslåede metode, hvor man stiller det som en forudsætning for gennemgribende at kunne modernisere en enkelt lejlighed i den ældre boligmasse, at hele ejendommen opfylder bestemte energikrav, er efter vores opfattelse aldeles uegnet til at opnå en faktisk reduktion i CO₂-udledningen.

Hvis man skal opnå en reel reduktion i CO₂-udledningen, skal man efter vores opfattelse arbejde med andre modeller, der mere direkte og betydeligt mere effektivt skaber et incitament til at energiforbedre ejendommene. I den forbindelse kunne vi pege på:

1. Ændrede økonomiske betingelser for ejendomsejerne til at kunne lade energiinvesteringer afspejle sig helt eller delvist i den opkrævede husleje, eventuelt gennem fastsættelse af nogle principper for beregning af investeringens afskrivningstid eller betingelser for inddragelse af lejerne i beslutningen om at gennemføre energibesparende foranstaltninger.
2. Indførelse af bestemmelser i det nuværende skattesystem, der særligt tilgodeser energiinvesteringer, eksempelvis en differentieret moms.
3. Udvikling af låneformer og -vilkår, der særligt tilgodeser investeringer i energibesparende foranstaltninger gennem særligt fordelagtige låne- eller afbetalingsvilkår.
4. Forskning og udvikling i praktiske og konkurrencedygtige energibesparende eller energiproducerende metoder, der er anvendelige i den ældre boligmasse, f.eks. solceller, genindvindingsystemer, enkle isoleringsmetoder, energiproducerende vinduesglas eller jordvarmeanlæg.

5. Uddannelse af tekniske konsulenter, der har speciale i energirenovering af den ældre bygningsmasse, hvor der som regel vil være behov for individuelle løsninger, idet ejendommene ofte er bygget i perioder, hvor der ikke eksisterede fælles byggestandarder, hvilket imidlertid ikke er ensbetydende med, at der er tale om bygninger af dårlig kvalitet.

Ejendomsforeningen Danmark indgår allerede i flere udvalg, bl.a. under Erhvervs- og Byggestyrelsen, der drøfter energimærkning og udvikling af bæredygtigt byggeri. Vi indgår derfor også gerne i en drøftelse af, hvorledes man skaber et effektivt og reelt alternativ til det i dette lovforslag indeholdte forslag, der efter vores opfattelse, ud over ikke at ville medvirke til en reduktion i CO₂-udledningen, tillige vil have betydelige negative samfundsmæssige konsekvenser, bl.a. i form af en øget ledighed indenfor byggefagene og forværring af de offentlige finanser.

Ejendomsforeningen Danmark finder det i øvrigt meget vanskeligt at fremkomme med andet end helt overordnede bemærkninger til den pågældende bestemmelse.

Baggrunden herfor er, at den foreslåede lovændring reelt blot har karakter af en bemyndigelse til ministeriet til at udstede nærmere regler om de pågældende forbedringer. Det er således ikke muligt ud fra lovforslaget eller bemærkninger hertil at vurdere, hvilke arbejder bestemmelsen retter sig imod, hvilke økonomiske konsekvenser ændringerne vil få for de private udlejere, og om det overhovedet er realistisk, at der kan gennemføres økonomisk rentable forbedringsarbejder i henhold til bestemmelsen.

Ejendomsforeningen Danmark finder det naturligvis positivt, at der kan beregnes lejeforhøjelse også for den del af udgifterne, der må karakteriseres som vedligeholdelsesarbejder. Den meget løst skitserede begrænsning for lejeforhøjelsen – ”...den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne...” – er imidlertid så uklar, at det ikke er muligt at vurdere, om bestemmelsen overhovedet vil medføre, at udlejerne kan beregne sig højere lejeforhøjelser end efter de nugældende regler.

I en række situationer vil det formentlig være muligt at opnå et højere forbedrings-tillæg for en forbedring efter de nugældende regler, end hvis forbedringen udføres efter de foreslåede regler. Hvis der eksempelvis gennemføres en vinduesudskiftning i en ejendom, udgør forbedringsandelen af de afholdte udgifter efter fast praksis 2/3 mens 1/3 henføres under begrebet sparet vedligeholdelse. Hvis vinduesudskiftningen udføres efter de foreslåede regler – hvor forbedringsforhøjelsen begrænses af den energibesparelse, som lejerne måtte opnå – vil forbedringsandelen med stor sandsynlighed blive mindre end 2/3. I en række situationer vil indførelsen

af den foreslåede bestemmelse derfor ikke medføre et større incitament for de private udlejere til at foretage energibesparende foranstaltninger, end udlejerne har efter de nugældende regler. Hvis lovændringerne skal øge incitamenterne til at udføre energibesparende foranstaltninger, skal lovændringerne derfor ske på en måde, så udlejer er sikker på at opnå en bedre forretning af investeringen i energibesparende foranstaltninger, end udlejer vil få efter de allerede gældende regler.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks generelle erfaring, at det kun i meget særlige tilfælde vil være muligt at gennemføre omfattende, økonomisk rentable energibesparende foranstaltninger, hvis lejeforhøjelsen er begrænset af den besparelse, som lejerne vil opnå. På baggrund heraf er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at en gennemførelse af lovforslaget reelt vil gøre det umuligt at foretage gennemgribende forbedringer af boliger i den ældre del af boligmassen, idet det ikke vil være økonomisk rentabelt at forbedre disse ejendomme i en sådan grad, at de kan opnå et energimærke på D-niveau, hvis dette i øvrigt overhovedet er teknisk muligt.

Et forhold, som ikke er berørt i lovforslaget, er den betydning, som fjernvarmeleverandørernes prisfastsættelse fremover vil have for udførelsen af energibesparende foranstaltninger. Hvis fjernvarmeprisen fremover i højere grad kommer til at bestå af faste afgifter, minimumsbetalinger eller tilslutningsafgifter o. lign., vil den besparelse, som lejerne vil opnå ved udførelse af energibesparende foranstaltninger, blive formindsket. Det vil imidlertid også medføre, at udlejers forrentning af de energibesparende foranstaltninger vil blive forringet. Det er efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse helt urimeligt, at fjernvarmeleverandørernes afregningsprincipper skal have indvirkning på rentabiliteten af udlejernes forbedringer og dermed indirekte på, om det fortsat skal være muligt at foretage udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål.

Et helt centralt punkt – som desværre kun er beskrevet i helt overordnede vendinger i lovforslagets bemærkninger – er spørgsmålet om, hvorledes lejernes besparelse skal beregnes og dokumenteres. Der er betydelige forskelle i energiforbruget i en udlejningsejendom alt efter, hvorledes lejersammensætningen og lejeradfærden i ejendommen er. Hvis beregningen af besparelspotentialet skal foretages ud fra det forbrug, som faktisk registreres i ejendommen, vil den aktuelle lejersammensætning og lejernes adfærd få betydning for, i hvilket omfang udlejer kan foretage rentable energibesparende foranstaltninger i ejendommen, hvilket næppe er hensigtsmæssigt.

For at undgå sådanne tilfældigheder bør beregningen af besparelspotentialet derfor formentlig ske på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning, således at de aktuelle brugerforhold ikke spiller ind. Det vil imidlertid åbne for, at der kan opstå andre konflikter omkring beregningen af besparelspotentialet. Hvis lejerne også vælger at få foretaget en beregning af besparelspotentialet ved hjælp af deres egen energikonsulent, kan der være differencer mellem udlejers beregninger og lejernes beregninger, og det vil naturligvis rejse spørgsmålet om, hvem der skal bære risikoen for, om beregningerne efterfølgende faktisk viser sig at være korrekte.

I øvrigt er der et forhold, som der overhovedet ikke er taget højde for ved udarbejdelsen af lovforslaget. Når der udføres energibesparende foranstaltninger i en ejendom, vil lejerne – udover en fremtidig besparelse på energiforbruget – også opnå nogle betydelige komfortforbedringer i form af varmere indeklima, mindre træk og støj m.v. Sådanne komfortforbedringer er utvivlsomt med til at forøge brugsværdien af lejemålet, hvilket grundlæggende er det, som en forhøjelse af lejen skal modsvare. Med den måde lovforslagets § 58, stk. 3, er udformet på, ses der imidlertid konsekvent bort fra denne del af forbedringsbegrebet, hvilket er klart uhensigtsmæssigt og urimeligt.

Ud fra lovforslagets bemærkninger ser det ud som om, at det er ministeriets intention, at en ejendoms energimærkning skal danne grundlag for vurderingen af besparelspotentialet. De rentabilitetsberegninger, som udføres i forbindelse med energimærkningen af en ejendom, foretages på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning. Ejendomsforeningen Danmark deltager imidlertid for tiden i et større udvalgsarbejde under Energistyrelsen vedrørende revidering af energimærkningsordningen. Dette udvalgsarbejde pågår fortsat, men indtil videre har der været intense drøftelser om fremover at ophøre med at foretage rentabilitetsberegningerne på grundlag af en teoretisk varmetabsberegning og i stedet foretage beregningen på grundlag af de faktiske tal for energiforbruget. Alt afhængigt af hvad revideringen af energimærkningsordningen måtte resultere i, vil det kunne få stor betydning for lovforslagets § 58, stk. 3. Hvis lovforslagets § 58, stk. 3, skal sammenkædes med energimærkningerne, vil det derfor være overordentlig usikkert, hvad indholdet af § 58, stk. 3, reelt bliver.

Det er i øvrigt Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at energimærkningerne næppe vil være særligt velegnet som grundlag for beregning af en fremtidig energibesparelse for lejerne, idet rentabilitetsberegningerne i en energimærkning typisk er udført på et meget skønsafhængigt grundlag og uden udførelse af større tekniske

undersøgelser og indhentelse af tilbud på arbejderne m.v. En energimærkning synes derfor at være et alt for usikkert og ugennemarbejdet grundlag for en sådan vurdering. Skal der etableres et solidt beslutningsgrundlag, vil det kræve væsentlige udgifter til at fremskaffe dette. Hvem skal betale herfor?

Det kan imidlertid også på anden vis være problematisk, hvis en ejendoms energimærkning skal spille en så integreret rolle i forhold til udførelse af energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme. Det kan utvivlsomt sagtens forekomme, at en udlejer ønsker at udføre energibesparende foranstaltninger på en anden måde end den, der er foreslået af den energikonsulent, som har udført energimærkningerne. Det vil imidlertid medføre en højst usikker retsstilling for udlejer, navnlig i relation til dokumentationen for de fremtidige energibesparelser, og energimærkningen vil dermed komme til at udgøre en stærkt ufleksibel ramme for hvilke arbejder, der kan udføres. Herudover kan det også forekomme, at der er foretaget nogle forandringer i en ejendom, efter at der er gennemført en energimærkning af ejendommen. Hvis udlejer derefter ønsker at udføre energibesparende foranstaltninger i henhold til lejelovens § 58, stk. 3, vil det formentlig være tvivlsomt, om energimærkningen i et sådant tilfælde kan danne grundlag for dokumentationen for energibesparelserne. Dette vil i givet fald også bidrage til, at en sammenkædning mellem lejelovens § 58, stk. 3, og energimærkningen vil være meget ufleksibel.

Det fremgår i øvrigt af bemærkningerne til den pågældende bestemmelse, at der skal stilles nogle omfattende krav om dokumentation for totaløkonomien i projektet. Det fremgår endvidere, at sådanne dokumentationsudgifter vil kunne medtages som en del af udgifterne til projektet. Der kan næppe være tvivl om, at sådanne dokumentationskrav vil medføre en mere eller mindre betydelig fordyrelse af de energibesparende foranstaltninger, som måtte blive gennemført, hvilket ikke er hensigtsmæssigt. Det er dog et væsentligt større problem, hvorledes udlejer skal få finansieret de dokumentationsudgifter, som afholdes til projekter, som ikke bliver gennemført, eventuelt fordi det viser sig, at de netop ikke er rentable. Det vil være urimeligt, hvis udlejerne skal bære risikoen for, om et projekt viser sig at være rentabelt eller urentabelt med den konsekvens, at udlejer skal afholde udgifterne til lovpåbudte dokumentationsforanstaltninger.

Det er endvidere anført i bemærkninger til den pågældende bestemmelse, at huslejenævnet ved en forhåndsgodkendelse af disse projekter til energibesparende foranstaltninger ikke skal tage stilling til, om lejeforhøjelsen for projektet kan gennemføres fuldt ud. Det er imidlertid i samme afsnit i bemærkningerne anført, at udlejeren skal kunne anmode huslejenævnet om at tage stilling til, hvilken lejeforhøjelse

projektet vil kunne generere. Disse bemærkninger er tilsyneladende indbyrdes modstridende, og det er uklart, hvad meningen er. Ejendomsforeningen Danmark skal derfor gøre opmærksom på, at en forhåndsgodkendelse i disse særlige situationer kun vil have værdi for en udlejer, hvis udlejeren kan forlade sig på, at det med indhentelsen af forhåndsgodkendelsen er afklaret præcist og endeligt, hvilken leje-forhøjelse der kan opkræves.

Endelig er der i hvert fald følgende relevante forhold, som er helt uomtalt i lovforslaget:

- Kan udlejer i en periode opkræve lejetillæg efter lejelovens § 58, stk. 3 og derefter lade forbedringsdelen af de energibesparende foranstaltninger efter lejelovens § 58, stk. 3, indgå delvist ved opgørelsen af forbedringsudgifterne i et lejemål i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2?
- (Forudsat at det ovenstående er muligt) hvilke regler gælder for vedligeholdelsesdelen af energibesparende foranstaltninger efter lejelovens § 58, stk. 3, hvis udlejer efter at have opkrævet lejetillæg efter lejelovens § 58, stk. 3, i en periode, vælger at lade forbedringsdelen indgå ved opgørelsen af forbedringsudgifterne i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2? Påvirker det i øvrigt § 5, stk. 1-lejemål?
- Vil det være muligt at udføre energibesparende foranstaltninger i henhold til lejelovens § 58, stk. 3, i fredede og bevaringsværdige ejendomme, som er undtaget fra kravet om energimærkning?

Ejendomsforeningen Danmark er som allerede nævnt ikke enige i den samfundsøkonomiske vurdering, som er beskrevet i bemærkningerne til lovforslaget. Det hænger til dels sammen med, at de antagelser, som er foretaget i bemærkningerne, ikke er dækkende.

Ejendomsforeningen Danmark vurderer på baggrund af oplysning fra ejere og administratorer af udlejningsejendomme, at der vil blive foretaget væsentligt færre gennemgribende moderniseringer (§ 5, stk. 2) end forudsat i lovforslaget, hvilket vil resultere i et stort fald i de danske investeringer på en halv milliard kroner, 1.000 færre beskæftigede og et tab for det offentlige på over 300 millioner kroner pr. år. Dette er ekstra uheldigt, da byggeriet oplever en svær økonomisk lavkonjunktur i disse år.

Om baggrunden for vores beregninger kan det oplyses, at det i bemærkningerne til lovforslaget oplyses, at omkring 40 procent af de private udlejningsejendomme med mindst 7 boliger, som er opført før 1960, ikke vil kunne opfylde kravet om et energimærke på et D niveau. Det er specielt i udlejningsboligerne før 1960, og specielt i visse geografiske områder, der foretages § 5, stk. 2 moderniseringer. Det må også formodes, at det desuden er i de ældre tidssvarende boligejendomme med et dårligere energimærke, at der foretages § 5, stk. 2. moderniseringer. På denne baggrund vurderer Ejendomsforeningen Danmark, at cirka 50 procent af alle § 5, stk. 2 moderniseringer ikke vil blive gennemført, hvis lovforslaget gennemføres i sin nuværende form. Dette vil årligt betyde 1.000 færre gennemgribende moderniseringer, og derved 1000 færre tidssvarende boliger, først og fremmest i de større byer.

En modernisering af en gennemsnitsbolig på 81 kvadratmeter koster omkring 486.000 kr. (6.000 kr. per kvadratmeter). Årligt vil der derfor blive investeret for 486 mio. kr. mindre i den del af boligmassen, der ellers trænger til det. Ved hjælp af input-output multiplikator for reparation og vedligeholdelse af bygninger (den er 2,1 jf. Danmarks Statistiks input-output tabeller) betyder tabte investeringer på 486 mio. kr. et tab på i alt 1.021 beskæftigede. Dette er et nedre skøn, da input-output multiplikatorerne ikke medtager alle økonomiske effekter.

De offentlige kasser taber ifølge Finansministeriet omkring 300.000 kr. pr. beskæftiget, der bliver arbejdsløs. Det skyldes dels tabt skatteindtægt og dels udgifter til dagpenge samt kontanthjælp. Offentlige udgifter til aktivering og tab af erfaring samt viden for den arbejdsløse indgår ikke i tallet. Derfor skønner Ejendomsforeningen Danmark, at et tab på 403,5 mio. kr. for de offentlige kasser er et forsigtigt skøn af de faktiske offentlige udgifter.

Disse konsekvenser skal holdes op imod, at besparelsen på Danmarks CO₂-regnskab vil blive på 0,01 pct., hvis man går ud fra ministeriets egne tal, som Ejendomsforeningen Danmark finder overdrevent positive.

En redegørelse for forudsætningerne for ovenstående beregning fremgår af bilag 1.

Lejelovens § 59 a, stk. 1, forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelser

I den foreslåede § 59 a, stk. 1, 2. pkt. er anvendt vendingen "*skal huslejenævnet tage stilling til*".

Lejelovens § 59 a, stk. 1, giver udlejerne mulighed for at indhente forhåndsgodkendelse af forbedringsforhøjelsen for påtænkte forbedringsarbejder. Der er ingen

pligt for udlejer til at indhente forhåndsgodkendelse, uanset hvilke arbejder udlejer ønsker at udføre, og en lejer har ingen ret til at kræve, at der indhentes forhåndsgodkendelse.

I betragtning af at det er frivilligt for udlejer, om der indhentes forhåndsgodkendelse, må det være en fejl, at der er anvendt begrebet ”skal”. Det giver ikke mening, at et huslejenævn pligtmæssigt skal foretage en vurdering af den samlede leje for et lejemål, hvis udlejer blot har anmodet huslejenævnet om at vurdere beregningen af forbedringsforhøjelsen for et konkret forbedringsprojekt. Bestemmelsen burde derfor være formuleret således, at huslejenævnet kan tage stilling til, om den samlede leje kan oppebæres – således at en stillingtagen hertil forudsætter, at udlejer anmoder huslejenævnet herom.

Disse bemærkninger gælder også for den tilsvarende foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 25 a, stk. 2.

Lejelovens § 62 a, stk. 5, forhøjelse af godtgørelsesbeløbene for lejers forbedringer
Ejendomsforeningen Danmark finder det uacceptabelt, at der foreslås en så voldsom forhøjelse af beløbsgrænsen for de godtgørelser, som lejere kan få for udførelse af forbedringer i lejemålet.

Den foreslåede forøgelse af beløbsgrænserne vil medføre en betydelig indgriben i de private udlejerers ret til at bestemme, hvorledes lejlighederne i en udlejningsejendom skal indrettes. En overflytning af råderetten i dette omfang til lejerne er fuldstændig uberettiget. Hvis en person ønsker at have så betydelig indflydelse på indretningen af sin bolig, må den pågældende person erhverve sig en andelsbolig eller en ejerbolig.

Allerede efter nuværende regler er det problematisk, at der i lejeloven ikke er sket en ordentlig afklaring af, hvorvidt udlejer har mulighed for at nægte lejer at udføre forbedringsarbejder i henhold til lejelovens § 62 a med henvisning til fx, at udlejer selv ønsker at udføre de pågældende arbejder efter lejers fraflytning eller på et andet passende tidspunkt. Endvidere er det problematisk, at der ikke i højere grad er sikret udlejer mulighed for at føre tilsyn med lejers eventuelle udførelse af forbedringsarbejder, når udlejer til sin tid skal udbetale en godtgørelse herfor.

Disse problemer vil i høj grad blive aktualiseret, hvis der sker en så voldsom forøgelse af beløbsgrænserne i lejelovens § 62 a, og Ejendomsforeningen Danmark

finder derfor, at disse problemer må løses, forinden det overhovedet overvejes at ændre på reglerne.

Udover disse grundlæggende indvendinger finder Ejendomsforeningen Danmark også, at den foreslåede lovændring vil lægge en helt urimelig økonomisk byrde på de private udlejere. Med en maksimal godtgørelse på over 112.000 kr. pr. lejemål, kan selv en udlejer af en mindre udlejningsejendom risikere at skulle udbetale meget betydelige beløb i løbet af en kort periode. Da lejelovens § 62 a i øvrigt ikke indeholder nogen form for afdragsmuligheder for udlejer, kan det frygtes, at nogle udlejere i særligt uheldige situationer i realiteten vil være ude af stand til at honorere lejernes krav om betaling af godtgørelser.

Ejendomsforeningen Danmark finder derfor, at den pågældende bestemmelse bør udgå af lovforslaget.

Lejelovens § 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., huslejenævnenes stillingtagen til istandsættelsesudgifter

Ejendomsforeningen Danmark er ikke enig i ministeriets bemærkninger i lovforslaget, om at huslejenævnene allerede efter de nugældende regler har kompetence til at tage stilling til størrelsen af udgifterne til istandsættelsesarbejder.

Ejendomsforeningen Danmark finder det ikke hensigtsmæssigt, at huslejenævnene skal have kompetence til at tage stilling til sådanne tvister. Først og fremmest er det Ejendomsforeningen Danmarks vurdering, at huslejenævnene savner den fornødne kompetence til at tage stilling til størrelsen af udgifterne til udførte istandsættelsesarbejder. Der vil derfor være stor risiko for, at huslejenævnenes afgørelser i disse sager vil blive truffet på et ufuldstændigt grundlag.

Hvis huslejenævnene får kompetence til at tage stilling til sådanne tvister, vil det i øvrigt føre til en meget stor forøgelse af antallet af tvister, som indbringes for huslejenævnet. Det vil dog ikke samlet set reducere antallet af tvister, idet sådanne tvister, jf. det ovenfor anførte, alligevel hyppigt vil blive anket til boligretten, for at tvisten kan afgøres på et mere kvalificeret grundlag, herunder ved brug af syn og skøn m.v.

Ejendomsforeningen Danmark er således ikke enig i ministeriets vurdering af forslagets konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling. Med en fraflytningsprocent på 6 er der omkring 24.000 fraflytninger per år. Ejendomsforeningen vurderer, at 15 % af sagerne vil kunne give anledning til en huslejenævns sag. Det betyder, at

der årligt kommer cirka 3.600 flere sager om året i huslejenævnene. Ejendomsforeningen skønner endvidere, at 20 pct., svarende til 720 af disse sager, vil ende i boligretten. Disse tal adskiller sig væsentligt fra, hvad der oplyses i bemærkningerne til lovforslaget.

Da der ikke findes statistik for sager i landets huslejenævn, er det vanskeligt at vurdere størrelsen af effekterne for antal sager i huslejenævnet. Mere statistik fra huslejenævnene ville kunne underbygge ovennævnte vurdering. Ejendomsforeningen Danmark vil gerne benytte også denne lejlighed til at beklage, at ministeriet ikke har fundet det nødvendigt at udvikle en offentlig tilgængelig statistik fra huslejenævnene. Vi er blevet lovet det utallige gange og det ville kvalificere beslutningsgrundlaget i mange sammenhænge.

Ejendomsforeningen Danmark kan i øvrigt undre sig over, at man i Danmark, der normalt anses for at være et forholdsvis liberalt land, kan se et forslag fra indenrigs- og socialministeren, der indebærer en styrkelse af huslejenævnes regulerende rolle, når man i Sverige forbereder en lovgivning, der afskaffer de tilsvarende "kommunbolag" og i højere grad lader boligmarkedet udvikle sig efter markeds-mæssige principper.

Boligreguleringslovens § 5, stk. 3, begrænsninger for udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål

Ejendomsforeningen Danmark finder det fuldstændig uacceptabelt, at der indføres begrænsninger for udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål.

Det må være udtryk for en alvorlig lapsus, at der i lovforslaget ikke er taget stilling til, hvorledes fredede og bevaringsværdige ejendomme fremover skal håndteres. I fredede ejendomme skal der som bekendt ikke udføres energimærkning, jf. § 5, nr. 4, i bekendtgørelse nr. 228 af 27. april 2008 om energimærkning af bygninger. Hvis fredede ejendomme, der har status som udlejningsejendomme, ikke undtages fra de særlige krav efter boligreguleringslovens § 5, stk. 3, vil der i realiteten indirekte via lejelovgivningen blive indført krav om energimærkning i fredede ejendomme, eller der vil opstå en konflikt med fredningsmyndighederne.

En gennemførelse af lovforslaget vil dog i realiteten være udtryk for en afskaffelse af den nuværende ordning med udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål til det lejedes værdi.

I en meget betydelig del af boligmassen i den private udlejningssektor, opfylder ejendommene ikke kravet om en energiramme på niveau A-D, og hovedparten af disse ejendomme vil realistisk set aldrig komme til at opnå et energimærke i kategorien A-D, uanset om der udføres energibesparende foranstaltninger indenfor rammerne af den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 58, stk. 3.

Ændringen vil derfor ikke komme til at indebære et incitament til udførelse af energibesparende foranstaltninger. Ændringen vil tværtimod komme til at medføre en betydelig opbremsning af den betydelige forbedringsaktivitet, som der igennem de senere år har været i den private udlejningssektor. Når de private udlejere ikke kan opnå en mere fri lejefastsættelse ved at bringe beboelseslejligheder op til en tidssvarende standard, vil det ikke være økonomisk rentabelt at udføre større forbedringsarbejder i lejlighederne eller i ejendommene.

Hvis udlejningen af gennemgribende forbedrede lejemål skal kædes sammen med de energimæssige forhold i en ejendom, vil det være væsentligt mere hensigtsmæssigt, at det i stedet tilstræbes, at der foretages energibesparende foranstaltninger i de konkrete lejemål i forbindelse med udførelsen af forbedringsarbejderne. Hvis reglerne udformes således, vil der stadig være adgang til udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål, og samtidig vil der blive udført mere omfattende energibesparende foranstaltninger i boligmassen.

I øvrigt medfører lovforslagets ikrafttrædelsesbestemmelser nogle retssikkerhedsmæssige problemer. Når den foreslåede § 5, stk. 3, skal gælde for lejemål, hvor første udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, sker efter udgangen af 2010, vil det få konsekvenser for lejemål, som allerede er gennemgribende forbedret, men som af forskellige grunde endnu ikke er udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 inden fristens begyndelse. Det kan være tilfældet, hvis udlejer har udført forbedringsarbejderne, mens lejemålet er udlejet, idet udlejer i sådanne tilfælde må afvente, at den aktuelle lejer fraflytter, førend der kan ske udlejning efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. I sådanne tilfælde vil forbedringsudgifterne være afholdt i forventning om, at der senere kan ske udlejning efter de mere gunstige regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men det vil blive forhindret af lovændringen, hvis den aktuelle lejer tilfældigvis først flytter efter udløbet af 2010. Det samme vil være tilfældet, hvis udlejer for så vidt har udlejet lejemålet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men på grund af en manglende overholdelse af orienteringspligten i den nuværende boligreguleringslovs § 5, stk. 3, får underkendt udlejningen til det lejedes værdi.

Det vil derfor medføre en i retssikkerhedsmæssig henseende uacceptabel situation for en række udlejere, hvis lovændringen skal have sådanne konsekvenser. Ikrafttrædelsesbestemmelsen bør derfor udformes således, at det alene er afgørende om forbedringsarbejderne er udført inden udgangen af 2010, således at der ikke er nogen udlejere, som kommer til at stå med skuffede forventninger i relation til allerede udførte forbedringsarbejder.

Ejendomsforeningen Danmark skal afslutningsvis bemærke, at lejelovgivningen som bekendt er usædvanlig restriktiv og kompliceret i Danmark.

Der er dog ingen tvivl om, at en af de væsentligste faktorer for, at det igennem de senere år trods alt har været interessant for investorerne at have ældre boligudlejningsejendomme i ejendomsporteføljen, har været muligheden for at forbedre lejemål ved fraflytning og genudleje dem efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Når disse regler de facto ophæves, vil der fremover være væsentligt mindre incitamenter til at investere i boligudlejningsejendomme, hvilket kan resultere i yderligere reduktioner af den private udlejningssektor via etableringen af andelsboligforeninger.

På lang sigt kan den foreslåede stramning af boligreguleringslovens § 5 derfor vise sig at få alvorlige konsekvenser for udbuddet af private udlejningsboliger.

På baggrund heraf skal Ejendomsforeningen Danmark anbefale at den foreslåede ændring af boligreguleringslovens § 5 udgår af lovforslaget.

Med venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør

Bilag 1

Økonomisk notat til høringssvar på baggrund af lovforslaget om forenkling af lejeloven

- Antagelse: Ingen totaløkonomiske rentable forbedringer
- 40 procent¹ af boligerne opført før 1960 opfylder ikke energikravet. Det er i denne del af boligmassen, hvor der laves flest § 5, stk. 2 forbedringer.
- Ejendomsforeningen Danmark skønner, at 50 procent af § 5, stk. 2 forsvinder. Det er altså 50 procent af de 2.000² årlige § 5, stk. 2 boliger der forsvinder, svarende til 1.000 boliger årligt.
- Det skønnes, at der bruges ca. 6.000 kr./ kvm. i § 5, stk. 2 investeringer. Den gennemsnitlige bolig er på 81 kvadratmeter³, svarende til 486.000 kr. per bolig.
- Der forsvinder 1.000 boliger årligt, der i gennemsnit koster 486.000 kr. i § 5, stk. 2 investeringer. Dette betyder, at 486 mio. kr. årlige investeringer tabes.
- Input-output multiplikatoren for reparation og vedligeholdelse af bygninger er på 2,1⁴. Da denne multiplikator er af typen produktionsmultiplikatorer i modsætning til mere totale multiplikatorer, som for eksempel den keynesianske, skønnes det, at effekten er 25 % større. Momsandelen af den årlige investering er på 97,2 mio. kr. (20 % af 486 mio. kr.). Når investeringen eksklusiv moms ganges med den justerede multiplikator (2,1 gange 1,25, per mio. investerede kr.), medfører det, at 1.021 beskæftigede mister deres job.
- Finansministeriet anslår, at det offentlige mister 300.000 kr.⁵, når en person går fra beskæftigelse til arbejdsløshed. Når 1.021 beskæftigede mister deres job, og det koster 300.000 kr. per person, medfører det, at det offentlige taber 306,3 mio. kr. Hertil kommer tabte momsindtægter fra det offentlige på de tabte investeringer, og det vil beløbe sig til minimum 97,2 mio. kr. Samlet vil det offentlige som minimum tabe 403,5 mio. kr.

¹ Lovforslaget side 11

² Fremgår af lovforslaget side 11-12

³ Velfærdsministeriet; Anvendelsen af § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven side 7

⁴ Danmarks Statistik; Danish Input-Output Tables and Analysis 2006 side 86

⁵ <http://www.samspil.info/forside/vis+artikel?id=209>

Nils Hein

Fra: Bosam [bosam@bosam.dk]
Sendt: 11. januar 2010 11:54
Til: Indenrigs- og Socialministeriet
Cc: Nils Hein
Emne: Høring over forslag til ændring af lov om leje mv. - ministeriets j.nr. 2009-39
Vedhæftede filer: 10 01 11 - BOSAMs høringssvar til lovudkast om ændring af lejelovgivningen med henblik på energibesparelser.doc; 10 01 11 - BOSAMs høringssvar til lovudkast om ændring af lejelovgivningen fsva stråmandsudlejning og skatter.doc

Til indenrigs- og socialministeriet.

BOSAM fremsender hermed høringssvar vedr. forslag til lov om ændring af leje mv., jf. ministeriets j.nr. 2009-39.

BOSAM har sammen med de øvrige lejer og udlejerorganisationer igennem 5 år forhandlet om et samlet forslag til en modernisering og forenkling af lejelovgivningen.

Der har fra alle de involverede organisationer været brugt mange ressourcer og udfoldet store bestræbelser for at opnå et forhandlingsresultat, der udmøntede sig i den såkaldte enighedsliste med 57 punkter.

Ministeriet har i sine bemærkninger til lovforslaget forsøgt at redegøre for ministeriets opfattelse af forløbet.

Vi kan samlet set ikke anerkende ministeriets beskrivelse af forløbet, men har valgt at afstå fra at indgå i en polemisk diskussion med ministeriet herom.

Vi vedhæfter høringssvar i form af 2 dokumenter.

Det ene vedrører alene lovforslaget om forbedringer for energibesparende arbejder. Det andet vedrører lovforslaget om lejeregulering for skatter og afgifter, stråmandsudlejning samt huslejenævnets kompetence.

Med venlig hilsen

BOSAM
Jørgen Hemmingsen / Bo Arvedsen

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



Indenrigs- og socialministeriet
Departementet
Holmans Kanal 22
1060 København K

Fremsendes til e-mail ism@ism.dk

Den 11. januar 2010

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lejelovgivningen for så vidt angår stråmandsudlejning, huslejenævnets udvidede kompetence og reglerne om lejeforhøjelse som følge af ændringer i skatter og afgifter – ministeriets j.nr. 2009-39.

Med henvisning til indenrigs- og socialministeriets j.nr. 2009-39 og høringsskrivelse af 14. december 2009 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger til ministeriets udkast til lovforslag om ændring af lejelovgivningen for så vidt angår stråmandsudlejning, huslejenævnets udvidede kompetence og reglerne om lejeforhøjelse som følge af ændringer i skatter og afgifter.

Bemærkninger til lovforslaget om indgreb mod stråmandsudlejning.

Det foreslåede indgreb mod stråmandsudlejning skulle gerne dæmme op for en del grovere tilfælde, hvor der spekuleres i at omgå hensigten med reglerne i lejeloven og boligreguleringsloven.

Det må dog forventes, at lovforslaget ikke dæmmer op for en del af de spekulative omgåelsestilfælde i forbindelse med fremleje. Det drejer sig om de tilfælde, hvor ejeren af ejendommen allierer sig med en fremlejegiver – en stråmand – der videreudlejer lejligheden tidsbegrænset og til en ulovlig høj leje.

Lejeren risikerer i sidste ende at stå uden lejlighed, hvis lejeren indbringer lejens størrelse for huslejenævnet.

Der er allerede i dag regler i lejeloven, der sigter til at dæmme op for mulighederne for at omgåelse. Det legale uopsigelighedsprincip er således beskyttet mod omgåelse i form af tidsbegrænsninger gennem lejelovens § 80, stk. 3, hvorefter "Boligretten kan tilsætte tidsbegrænsningen, hvis den ikke må anses for tilstrækkeligt begrundet i udlejerens forhold."

Udlejeren kan således blive tvunget til at bevise, at han har et beskyttelsesværdigt formål med at udleje tidsbegrænset.

Et tilsvarende princip kan rimeligvis overvejes i tilfælde med fremleje.

Bemærkninger til lovforslaget om udvidelse af huslejenævnets kompetence – lejelovens § 19, stk. 4.

Udvidelse af huslejenævnets kompetence har tidligere været drøftet mellem lejer- og udlejerorganisationerne under lejelovsforhandlingerne.

Under drøftelserne har BOSAM lagt særlig vægt på, at eventuelle ændringer i huslejenævnets kompetence ikke begrænser boligrettens kompetence som 1. instans.

Der sigtes her på lejerens mulighed for at påberåbe sig sine rettigheder efter lejelovens kapitel III eller lejekontrakten ved boligretten som 1. instans med baggrund i lejelovens § 107, stk. 1.

På den baggrund opfordres indenrigs- og socialministeriet til i bemærkninger til lovforslaget at redegøre for, om lovforslaget vedrørende lejelovens § 19, stk. 4, begrænser lejeren i at indbringe tvister for boligretten som 1. instans, når spørgsmålet angår mangler, der udspringer af udlejerens manglende renholdelse, vedligeholdelse eller fornyelse, og lejerens krav støttes på reglerne i lejelovens kapitel III om mangler, herunder lejelovens § 11, stk. 2 om forholdsmæssig afslag, eller lejekontraktens vilkår.

Bemærkninger til lovforslaget om lejeregulering for skatte-/afgiftsændringer.

Lovforslaget om lejeregulering udspringer af udlejer- og lejerorganisationernes enighedsliste. Der er dog ikke tale om et forslag, der er økonomisk afbalanceret isoleret set. Punktet udgjorde en væsentlig indrømmelse til udlejersiden i forhandlingerne om et samlet forslag.

Her er der tale om et lovforslag, som langt fra er økonomisk afbalanceret som antydtes i bemærkninger i lovforslaget.

På den ene side får lejerne med forslaget ret til lejenedsættelse ved reducerede udgifter til vand og renovation, der skyldes et fald i ejendommens forbrug.

Der er dog ikke tvivl om, at den eksisterende lovgivning ændres på en måde, der klart er i udlejernes favør, og som er ringe belyst i bemærkninger til lovforslaget.

I uregulerede kommuner får udlejerne en mulighed for at forhøje lejen, også når der er tale om et øget forbrug og ikke blot en takstmæssig stigning i udgifterne til vand og renovation.

I både uregulerede og regulerede kommuner får udlejerne med forslaget desuden som noget nyt mulighed for at forhøje lejen med tilbagevirkende kraft, hvor der er tale om et øgede udgifter til forbrug af vand og renovation.

Lejeforhøjelser, der varsles efter reglerne om skatte- og afgiftsstigninger i lejelovens §§ 50-51, begrænses af regler om det lejedes værdi i modsætning til lejeforhøjelser varslet efter reglerne om omkostningsbestemt leje, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 2. Derved opnår udlejerne med forslaget også en udvidet mulighed for at forhøje lejen til et beløb, der overstiger det lejedes værdi.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen
Administrerende direktør

/ Bo Arvedsen

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



Indenrigs- og socialministeriet
Departementet
Holmans Kanal 22
1060 København K

Fremsendes til e-mail ism@ism.dk

Den 11. januar 2010

Høring over udkast til lovforslag om ændring af lejelovgivningen med hensyn til energibesparende forbedringer – ministeriets j.nr. 2009-39.

Med henvisning til indenrigs- og socialministeriets j.nr. 2009-39 og høringsskrivelse af 14. december 2009 vender lejerorganisationen BOSAM hermed tilbage med bemærkninger til udkastet til lovforslag om ændring af lejelovgivningen for så vidt angår reglerne om energibesparende forbedringer.

Bemærkninger til lovforslaget om lejeforhøjelser for energibesparende arbejder – ændring af lejelovens § 58, stk. 3.

Indenrigs- og socialminister Karen Ellemann stiller nu et lovforslag om ændring af lejelovens § 58, stk. 3, der vil øge udlejernes fortjeneste og medføre betydelige lejeforhøjelser for lejere i private udlejningsejendomme.

Ifølge social- og indenrigsministeriet egne beregninger, vil de lejere, der bliver ramt af den nye lovgivning i gennemsnit kunne se frem til en lejeforhøjelse på 2.500 kr. årligt. Det er ifølge ministeriets eget skøn en lejeforhøjelse, der er 5 gange større end den huslejestigning, som lejerne ellers ville få med lejelovens gældende regler.

I Danmark er der ca. ½ million privat udlejede boliger. Hvis lovforslaget bliver vedtaget, forventer vi fra BOSAMs side, at størstedelen af lejerne inden for en overskuelig fremtid kommer til at mærke de økonomiske konsekvenser af ministerens lovforslag, når først udlejerne for alvor får øjnene op for mulighederne i den nye type lejeforhøjelser.

Lovforslaget betyder, at når udlejeren udskifter bygningsdele og samtidig kan påvise, at lejerne opnår en besparelse på varmeregningen, så kan udlejeren kræve en lejeforhøjelse svarende til lejernes besparelse.

Set med lejerens øjne rammer lovforslaget navnlig skævt, fordi lejereren typisk over huslejen allerede har betalt for udskiftningen én gang, og kommer dermed reelt til at betale 2 gange for det samme.

Lovforslaget griber alvorligt ind i den økonomiske balance mellem lejere og udlejere på en måde, der ensidigt er til fordel for den ene part – udlejere.

En gennemgang af bemærkningerne til lovforslaget illustrerer samtidig med tydeligt, at lovforslaget ikke er gennemtænkt, og at der ikke er taget højde for en lang række negative følgevirkninger.

I korte træk medfører lovforslaget:

1. Lejerne skal gennem nye lejeforhøjelser betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.
2. Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet, fordi udlejeren valg af byggematerialer med ringe levetid giver mulighed for flere lejeforhøjelser og større indtjening.
3. Lovforslaget medfører en ekstra økonomisk gevinst til de udlejere, der ikke passer og vedligeholder ejendommen løbende. Det giver samtidig flere konflikter mellem lejere og udlejere.
4. På energisiden har lovforslaget slagside, fordi et øget energispild i ejendommen samtidig er grundlaget for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejeren.
5. Lovforslaget gambler med lejernes sundhed. Ved ombygning og udskiftning er det kun selve energibesparelsen, der må tælle med i beregningen af lejeforhøjelsen. Selvom den konkrete ombygning påviseligt vil have negative konsekvenser for indeklimaet og en øget sygdomsrisiko for lejerne, må huslejenævne og domstolene ikke længere tage hensyn hertil ved udmåling af lejeforhøjelse for ”forbedringen”.

I det følgende er de enkelte punkter uddybet. Afslutningsvist er beskrevet en alternativ ordning, der kan lede til rentable og virkningsfulde energibesparelser i privat udlejningsbyggeri – vel og mærke uden at forrykke den økonomiske balance mellem lejere og udlejere.

1. Lejerne skal gennem nye lejeforhøjelser betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.

I lejekontrakten er det normalt aftalt, at udlejeren har en kontraktlig forpligtelse til at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige – bortset fra låse og nøgler, som det normalt påhviler lejereren at vedligeholde og forny.

Fornøden vedligeholdelse og fornyelse af ejendommens dele betales der som udgangspunkt en fast husleje for. Derimod kan egentlige forbedringer danne grundlag for en lejeforhøjelse. Dette indebærer, at der ved beregningen af lejeforhøjelse for en forbedring skal ses bort fra lejeretlige vedligeholdelsesudgifter, fordi de allerede er indeholdt i huslejen.

Lovforslaget indebærer som noget nyt, at lejeretlige vedligeholdelsesudgifter ikke længere skal fradrages ved beregning af lejeforhøjelse for rentable energiforbedringer.

Derved pålægges lejerne at betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakten, og som lejerne i forvejen har betalt for.

Hvordan det regnestykke hænger sammen kan blandt andet anskueliggøres ved uddrag af den redegørelse, som tidligere by- og boligminister afgav over for Folketingets boligudvalg, sidste gang det lejeretlige forbedringsbegreb indgik i en bredere politisk debat i år 2000.

”Sondringen imellem forbedring og vedligeholdelse, som er et af de helt fundamentale principper i dansk lejeret, er baseret på vurderingen af, om og i givet fald i hvilket omfang et arbejde modsvarer af en forøgelse af det lejedes værdi.

Med andre ord er der, når forbedringsandelen af et arbejde skal vurderes, tale om at opgøre brugsværdien af den udførte forbedring.

Der er i sagens natur tale om en skønsmæssig afgørelse på grundlag af de konkrete forhold omkring forbedringen. De to yderpunkter for skønnet udgøres dels af arbejder, der ingen brugsværdiforøgelse indeholder, dels af arbejder, som indebærer en brugsværdiforøgelse, der modsvarer den samlede udgift.

Som eksempler på sådanne arbejder kan nævnes vinduesudskiftninger, hvor de eksisterende vinduer udskiftes med nye identiske vinduer og etablering af badeværelse i en lejlighed, der ikke forud for forbedringen indeholdt et badeværelse.

Ved vinduesudskiftningen udskiftes gammelt med nyt, uden at der samtidig tilføres nye kvaliteter. I dette tilfælde er forskellen alene, at vinduerne nu, som da de eksisterende vinduer blev isat, er nye, og arbejdet dækker derfor kun over den vedligeholdelse, som lejereren i forvejen over lejen betaler for. I sådanne tilfælde vil der derfor ikke være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse efter reglerne i lejelovens § 58.

I tilfældet med etablering af badeværelse omfatter arbejdet som udgangspunkt fuldt ud en brugsværdiforøgelse, idet den kvalitet, som ligger i et badeværelse, ikke tidligere har været en del af det lejede. I dette tilfælde vil den samlede udgift, forudsat den er sædvanlig, almindeligvis modsvares af en brugsværdiforøgelse. I dette tilfælde vil der således efter lejelovens § 58 være grundlag for at beregne en lejeforhøjelse for den fulde udgift.

For de mest almindelige arbejders vedkommende er der tale om, at der indgår elementer af både forbedring og vedligeholdelse, vurderingen af brugsværdiforøgelsen kommer i sådanne tilfælde til udtryk ved fradrag i udgiften, som svarer til vedligeholdelsesandelen.”

En række eksempler kan yderligere illustrere, hvordan lovforslaget om energiforbedringer konkret kommer til at virke.

En brugsværdiforøgelse kan allerede efter de gældende regler bestå i en besparelse på varmeudgiften. Hvis udlejerer fx isolerer taget, der ikke før har været isoleret, opnår lejerne en besparelse på varmeregningen. Typisk kan udlejerens udgifter til tagisolering derfor i fuldt omfang danne grundlag for en beregnet lejeforhøjelse efter de gældende regler.

Det ændrer lovforslaget ikke på. Lovforslaget har fortrinsvis betydning for de tilfælde, hvor der er tale om hel eller delvis udskiftning af eksisterende bygningsdele, og hvor der indgår elementer af vedligeholdelse – fx nedslidte termovinduer.

En termorude består af to glaslag, der holdes fra hinanden ved hjælp af et kantprofil. I mange moderne termoruder er mellemrummet fyldt op med en gasart, typisk Argon, der bidrager til ruden isoleringsevne. En termorude holder ikke evigt. Med tiden slipper gassen ud. Man siger, at ruden er punkteret. I stedet slipper almindelig fugtig luft ind. Fugten fra luften afsættes som dug mellem glassene, så ofte er det let at se, når ruden er punkteret. Punkterede termoruder bør skiftes, da de ikke isolerer tilstrækkeligt.

Mange af de eksisterende termovinduer i privat udlejningsbyggeri har en normal levetid i omegnen af 20 – 25 år.

Lejeren kan kræve, at en punkteret termorude udskiftes. Udlejerer kan efter gældende regler ikke kræve en forbedringslejeforhøjelse, for udskiftningen dækker kun over den vedligeholdelse, som lejeren i forvejen over lejen betaler for.

Med lovforslaget vil udlejerer derimod kunne kræve lejeforhøjelse for udskiftning af den samme termorude. For når først termoruden er punkteret, er udskiftningen et arbejde, der medfører energibesparelser for lejeren. Der skal efter lovforslaget ikke længere tages hensyn til, at udskiftningen kun dækker over den vedligeholdelse, som lejeren i forvejen over lejen betaler for.

Som et andet eksempel på, hvor lovforslaget forventes at få væsentlig betydning, kan nævnes udskiftning af hele eller dele af ejendommens varmeanlæg, som normalt udgør en af de mere omkostningstunge installationer.

Her kan der typisk også opnås energibesparelser ved udskiftning fra gammelt til nyt, men som i tilfældet med termoruderne har lejerne allerede betalt for fornøden udskiftning af varmeanlægget.

I ejendomme med omkostningsbestemt husleje betaler hver lejer over huslejen typisk ca. 160 kr. pr. kvm. til vedligeholdelse af ejendommen, herunder henlæggelser til fornyelse af ejendommens varmeanlæg og eventuelle andre tekniske installationer som fællesvaskeri, dørtelefoner, mv.

For en lejlighed på 75 kvm. svarer det til, at der betales ca. 1.000 kr. om måneden til såkaldt udvendig vedligeholdelse.

Er der isat moderne termovinduer betales der derudover normalt også et forbedringstillæg på kr. 40 – 90 kr. pr. kvm. årligt, der blandt andet også skal dække vedligeholdelse og senere udskiftning.

Mange af de arbejder, der isoleret set medfører en energibesparelse, ville udlejerne desuden skulle udføre alligevel som eksemplerne illustrerer. Også derfor er det ikke rimeligt, at lovforslaget løfter vedligeholdelsesudgifterne væk fra udlejerne og over på lejerne, der derved gennem nye lejeforhøjelser tvinges til at betale for noget, som lejerne allerede har krav på efter lejekontrakterne, og som de i forvejen har betalt for.

2. Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet.

Lovforslaget præmierer dårlig byggekvalitet, fordi udlejerens valg af byggematerialer med ringe levetid giver mulighed for flere lejeforhøjelser og større indtjening.

En forbedringslejeforhøjelse er permanent efter de gældende regler. Det hænger sammen med, at lejeforhøjelsen skal beregnes, så den også dækker udlejerens fremtidige udgifter til nødvendig fornyelse, når forbedringen er nedslidt og kræver udskiftning.

En lejeforhøjelse for energiforbedringer er tilsvarende permanent. Det er den opnåede energibesparelse imidlertid ikke. Dele af varmeanlægget nedslides, kalker til og får med tiden en dårligere varmeudnyttelse. Termoruder punkterer på grund af tidens tand og mister en del af deres isoleringsevne, osv.

Her indfører lovforslaget en meget usund incitamentsstruktur målt i forhold til ønsket om at bevare en hensigtsmæssig materiale- og byggekvalitet i danske udlejningsejendomme: Ved fx at vælge et termovindue af en dårligere kvalitet med en kort levetid før ruden punkterer og skal udskiftes, jo hurtigere kan udlejereren igen

kræve en lejeforhøjelse – for udskiftning af en punkteret termorude tæller nu hver gang som en energiforbedring. Lejeforhøjelsen er permanent og den kan lægges oven i den tidligere husleje samt eventuelle tidligere forbedringsforhøjelser for udskiftning af den samme termorude.

I en ejendom med fællesvaskeri betaler lejerne henlæggelser til fornyelse af vaskeriet, og typisk er der taget udgangspunkt i at eksempelvis vaskemaskiner holder i 10 år. Når en vaskemaskine er udtjent, er udlejeren forpligtet til at installere en ny. Praktisk taget alle nye vaskemaskiner har et lavere vand- og energiforbrug end de gamle og udtjente. Er det rimeligt, at når en vaskemaskine i et fællesvaskeri skal udskiftes, skal lejerne betale for den energibesparelse, som nyt udstyr generelt har, selvom lejerne i forvejen gennem henlæggelser til fornyelser, har betalt for udskiftningen ?

Fortjenesten til udlejeren stiger i takt med, hvor ofte udskiftningerne gentages. Og der er i princippet ingen begrænsninger for, hvor meget lejen kan stige ved at bruge denne fremgangsmåde igen og igen. For som noget nyt fjerner lovforslaget samtidig huslejeloftet i form af det lejedes værdi, som i dag er grænsen for, hvor høj den samlede husleje kan blive.

På den måde bliver ringe kvalitet i byggeriet hurtigt vendt til en profitabel forretning inden for privat udlejning med det nye lovforslag.

I eksemplerne er anvendt termovinduer og vaskemaskiner, men princippet kan anvendes på alle bygningsdele og installationer, hvor den oprindelige isoleringsevne eller graden af varmeudnyttelse bliver reduceret over tid.

3. Lovforslaget medfører en ekstra økonomisk gevinst til de udlejere, der ikke passer og vedligeholder ejendommen. Det giver flere konflikter mellem lejere og udlejere.

I dag har udlejeren en interesse i at vedligeholde termovinduer og den øvrige klimaskærm, for større udskiftninger har lejerne jo i forvejen betalt for. Lovforslaget vil give nu udlejeren mulighed for en ekstra belønning for misligholdelse og dårlig drift.

Eksempelvis er udskiftning af et varmeanlæg kostbart. Udlejere har i dag en interesse i, at varmeanlægget ikke kalker til eksempelvis på grund af for høj fremløbstemperatur, da tilkalkning fører til, at dele af varmeanlægget hurtigere skal udskiftes. Lejerne har samme interesse, for det påvirker også energiudnyttelsen og dermed varmeregningen.

Med lovforslaget bliver udlejeren præmieret for at drive og vedligeholde varmeanlægget dårligt. For jo større energispild, der kan påvises ved det eksisterende

varmeanlæg, jo større bliver lejeforhøjelsen og dermed udlejerens økonomiske gevinst ved udskiftning af varmeanlæggets dele.

Lejerne vil med forslaget i langt højere grad skulle overvåge og blande sig i udlejerens drift af ejendommen. Al form for udskudt vedligeholdelse må lejerne slå ned på, før det giver udlejerens en mulighed for at skride til udskiftning, for derigennem at få en lejeforhøjelse. Det vil nødvendigvis give flere konflikter mellem lejere og udlejere.

4. Energimæssigt har lovforslaget slagside, fordi et øget energispild i ejendommen samtidig er grundlaget for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejerens.

Udover klimaskærm og isolering har særligt varmeanlægget selvfølgelig meget stor betydning for energiforbruget i en ejendom.

Utilstrækkelig vedligeholdelse og dårlig drift af et varmeanlæg medfører, at anlægget kan nedbrydes hurtigere gennem korrosion og tilkalkning. Det betyder samtidig en dårlig varmeøkonomi med øgede varmeudgifter, som lejerne skal afholde. Økonomisk er det dog til fordel for udlejerens. For kan udlejerens på papiret fremvise en dårlig varmeøkonomi, og kan den varmeøkonomi genskabes ved at udskifte hele eller dele af anlægget, så kan udlejerens som noget nyt forlange en lejeforhøjelse.

Og kan energispildet i det eksisterende varmeanlæg øges, så kan lejeforhøjelsen og dermed udlejerens fortjeneste blive større. Derved er der i lovforslagets indbygget en mekanisme, der alene på energisiden trækker i kraftig negativ retning, når de samlede energibesparelser skal gøres op.

Dertil kommer, at de udlejere, der loyalt lever op til deres forpligtelser og sørger for løbende vedligeholdelse af ejendommen og en sund drift, nu bliver straffet økonomisk. For udlejerens er der ikke længere samme økonomiske fornuft i at vedligeholde bygningsdele, der har betydning for en ejendoms energiforbrug - eksempelvis at male ejendommens termovinduer, så de kan holde længere. Det samme kan man sige om de udlejere, der på fornuftig vis passer og plejer varmeanlægget løbende, så det ikke kalker til og får en forringet varmeøkonomi.

Det vil uundgåeligt påvirke det samlede energiregnskab negativt, når der med lovforslaget indføres et system, hvor et øget energispild i ejendommen samtidig er det direkte grundlag for større lejeforhøjelser og flere indtægter til udlejerens.

Det er uklogt. Det kan gøres meget bedre.

I BOSAM har vi været med til at sikre, at der på store og i forvejen veldrevne udlejningsejendomme bliver gennemført indregulering og driftsoptimering af fjernvarmeanlægget. Et eksempel herpå er en beboelsesejendom med 300 lejligheder. Alene ved en investering på ca. 170.000 kr. - finansieret af lejerne naturligvis – har det vist sig muligt at opnå årlige besparelser i varmeudgiften på ca. 200.000 kr. svarende til ca. 10 %. Her er der tale om betydeligt større energibesparelser, end de 4 % årligt, som er nævnt som målsætning i lovforslaget.

Energibesparelserne er med BOSAM som initiativtager opnået gennem frivillige aftaler med udlejerne.

Vi anser det for svært hvis ikke nær umuligt at få gennemført tilsvarende projekter i fremtiden, hvis lovforslaget bliver vedtaget. Frem for at forbedre den løbende drift bliver det set med udlejernes øjne nu langt mere økonomisk fordelagtigt at skride til udskiftninger af varmeanlæggets dele.

Der vil ikke længere være samme økonomiske incitament for udlejerne, for med lovforslaget flyttes fokus fra mulighederne i at optimere den løbende drift over til udskiftning af varmeanlæggets dele.

5. Lovforslaget gambler med lejernes sundhed, fordi det ved ombygning og udskiftning kun er selve energibesparelsen, der må tælle med i beregningen af lejeforhøjelsen.

Der begås en fejltagelse ved at bygge ny lovgivning på den forudsætning, at energiforbedringer, komfort og beboernes sundhed altid følges ad i samme positive retning.

Virkeligheden ude i ejendommene er desværre langt mere nuanceret. Det understreges af de tekniske erfaringer og den nyeste forskning på området.

Det er uigennemtænkt og uforsvarligt at indføre et lejeretligt system, hvor udlejeren kun belønnes for den opnåede energibesparelse, mens andre hensyn som eksempelvis de negative følger for lejerens komfort og sundhed ikke tæller med, når lejeforhøjelsen for en konkret ombygning skal udmåles.

Lejeforhøjelsen fastsættes med lovforslaget i forhold til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Selvom den konkrete ombygning påviseligt vil have negative konsekvenser for indeklimaet, udviklingen af skimmelsvamp og en øget sygdomsrisiko for lejerne, må huslejenævnene og domstolene ikke længere lade den slags hensyn indgå ved udmåling af lejeforhøjelse for en ”energiforbedring”.

Nyeste forskning om fugt i vores boliger viser, at det særligt i den ældre del af bygningsmassen langt fra er uproblematisk at gennemføre energibesparelser. Det kan

være forbundet med betydelig risiko for negative følgevirkninger for indeklimaet og en øget sundhedsrisiko for dem, der bor i husene. Det kan være hårfine forskelle helt ned til enkelte grader, der afgør, om fx ny isolering udløser gode vækstbetingelser for skimmelsvamp.

I rapporten *Fugt i bygninger* udgivet af Statens Byggeforskningsinstitut 2009 kan man om traditionelle krybekældre blandt andet læse (s. 138 f.); *"Krybekælderen kunne holdes tør, takket være en vis varmetilførsel til ventilationsluften fra de overliggende rum. Samtidig medførte ventilationen, at eventuel opstrømning af radon fra undergrunden blev fjernet med ventilationsluften. Endvidere var det en fordel, at der med en krybekælderhøjde på 60-80 cm kunne fremføres installationer. Disse fordele gør sig ikke længere gældende i samme omfang. De nugældende energikrav og heraf følgende krav til varmeisolering af en traditionelt ventileret krybekælder medfører, at ventilationsluften ikke længere får så stort et varmetilskud fra de overliggende rum, at temperaturen kan holdes tilstrækkelig høj. Virkningen heraf er, at den relative luftfugtighed i kryberummet bliver højere end før med en betydelig risiko for skimmelvækst til følge, hvis der er organisk materiale i krybekælderen."*

Videre står der om fugtige kældre (s. 149 f); *"I mange kældre er der en hårfin balance mellem den mængde fugt, der tilføres, og den mængde fugt, der fjernes ved udluftning. Hindres udluftningen, eller sænkes temperaturen, bliver balancen forrykket, og en tidligere tør kælder kan blive fugtig med deraf følgende skader. Det må derfor overvejes nøje, om eventuelle ændringer i kælderen kan forrykke balancen. Fx vil isolering af etageadskillelsen mod kælderen, isolering af en kedel i et kælderrum eller montering af et nyt velisoleret opvarmningsanlæg reducere temperaturen, hvorved den relative luftfugtighed i kælderen vil stige. Det, der var tænkt som en forbedring af energiforbrug og komfort, kan derved vise sig at medføre ulemper set ud fra et fugtmæssigt synspunkt."*

Af andre eksempler på risikofyldte og tvivlsomme energiforbedringer er i rapporten peget på indvendig efterisolering i lejlighederne (s. 172 f). Det er ellers ofte den eneste mulige isoleringsform for den ældre bygningsmasse i storbyerne, fordi facadeklausuler og arkitektoniske krav tit udelukker andre muligheder.

For ikke at få flere usunde huse med indeklimaproblemer er det vigtigt at fastholde den rummelige og brede definition af forbedringer i lejelovgivningen. Også – og i særlig grad – når der er tale om energiforbedringer.

Det er afgørende, at berettigede indvendinger fra lejeren om negative konsekvenser for indeklima og sundhed forsat kan indgå i vægtningen, når huslejenævn og domstole skal udmåle den samlede "brugsværdiforøgelse", som afgør udlejerens fortjeneste.

Lovforslaget er både uhensigtsmæssigt og direkte uforsvarligt, når det indfører et system, der præmierer energibesparelser her-og-nu uden hensyntagen til konsekvenserne for et fremtidigt indeklima. Hvor udlejerens kortsigtede fortjeneste ved energiforbedringer altid vil vinde over et langsigtet hensyn til lejernes komfort og sundhed ganske enkelt fordi, disse hensyn ikke længere må tælle med i den økonomiske opgørelse.

Forslag til fremme af rentable energibesparelser i udlejningsejendomme, hvor den økonomiske balance mellem lejere og udlejere *ikke* forrykkes.

Lejerne betaler over varmeregnskabet alle ejendommens varmeudgifter og får dermed glæde af energibesparende ombygninger. Derfor bør udlejere, der gennemfører rentable energibesparelser i form af nye tiltag på ejendommen, også have dækket sine omkostninger gennem lejeforhøjelser.

Med den nye energimærkeordning bliver der skabt nye muligheder for at opnå hensigtsmæssige energibesparelser i private udlejningsejendomme. Ordningen vil næppe i sig selv råde bod på al unødvendig energispild, men den kan blive et virkningsfuldt middel på vejen dertil, hvis mulighederne i samspil med en ændring af lejelovgivningen bliver udnyttet fornuftigt.

Det nye udvidede energimærke, der bygger på direktiv fra EU, forventes at blive et effektivt redskab til at identificere de energibesparende foranstaltninger, det vil være rentabelt at udføre i alle større udlejningsejendomme.

Energimærkningen, der fra 2011 udelukkende vil blive foretaget af certificerede virksomheder, vil blandt andet indeholde oplysning om, hvor meget det erfaringsmæssigt vil koste at få udført foreslåede energiforbedringer, hvor stor en besparelse, der kan forventes, og det antal år, der skal bruges til at tjene investeringen hjem igen.

Med energimærkningens præcise beregninger over energiforbedringer, det vil være rentabelt at udføre og en lovgivning, der gennem lejeforhøjelser giver udlejeren ret til at få dækket sine udgifter, ses der ikke længere nogen rimelig begrundelse for, at udlejeren skulle afstå fra at gennemføre energiforbedringer.

Udlejeren får alle ejendommens varmeudgifter refunderet hos lejerne over varmeregnskabet, og derfor er det kun rimeligt, at lejerne kan stille krav om, at ejendommen er indrettet på en sådan måde, så et unødvendigt og uhensigtsmæssigt energispild kan undgås.

Det er derimod ikke rimeligt at gennemføre en ordning som lovforslagets, hvor lejerne i princippet skal dække udlejerens udgifter 2 gange, når der gennemføres energiforbedringer af ejendommen.

Lejerorganisationen BOSAM foreslår en alternativ ordning, hvor lejerne gennem deres valgte beboerrepræsentation får øget indflydelse på gennemførelsen af rentable, energibesparende foranstaltninger i ejendommen.

I korte træk indebærer det, at lejerne via deres beboerrepræsentation skal kunne forlange, at der bliver udført konkrete energibesparende foranstaltninger på ejendommen, hvis det af energimærket for ejendommen fremgår, at foranstaltningerne er rentable at udføre.

Efter forslaget vil udlejeren samtidig kunne kræve at få dækket alle sine rimelige omkostninger med baggrund i de gældende regler for beregning af forbedringslejeforhøjelser.

Hvis udlejeren ikke udfører det ønskede arbejde indenfor rimelig tid, skal lejerne kunne forlange et fradrag i varmeregnskabet svarende til den besparelse, som lejerne ellers ville kunne opnå. Den beregnede besparelse fremgår også af energimærket.

Det kan dog være vanskeligt at forudsige alle tænkelige scenarier. Derfor indeholder forslaget en begrænset mulighed for, at udlejeren kan undlade at gennemføre arbejderne, hvis udlejeren kan påvise særligt vægtige grunde.

På den måde sidestilles en privat udlejer med en almindelig parcelhusejer ved at udlejeren i samme omfang mærker konsekvenserne på sin egen økonomi, hvis han undlader at gøre noget ved ejendommens energispild på en rentabel og hensigtsmæssig måde.

Afsluttende kommentar til indenrigs- og socialministeriets lovforberedende arbejde.

Den konkrete plan om energibesparende foranstaltninger, der skal give udlejerne et større økonomisk afkast på lejernes bekostning, blev oprindeligt udtænkt og offentliggjort af udlejernes hovedorganisation, Ejendomsforeningen Danmark, i september 2008.

I april 2009 blev udlejernes forslag medtaget som et af indsatsområderne i regeringens strategiplan for reduktion af energiforbruget i bygninger. Og nu i 2010 bliver det til et lovforslag fra indenrigs- og socialministeriet.

Lovforslaget er et klart eksempel på, hvordan indenrigs- og socialministeriet tager et forslag fra udlejerens side og ukritisk gør det til sit eget. Tilsyneladende helt uden at overveje, om forslagets kan have negative og uheldige følger.

Ukritisk fordi ministeriet allerede i skrivelse af 20. marts 2009, dvs. før præsentation af forslagene, meddeler de 3 største lejerorganisationer, at indsatsområderne i regeringens kommende strategiplan for energibesparelser ligger fast. Ministeriet

afviser således på forhånd, at lejerorganisationerne kan opnå indflydelse på hovedindholdet i de konkrete initiativområder.

Vi synes det er ærgerligt, at indenrigs- og socialministeriet på forhånd indtager den holdning, at der ikke vil blive lyttet til eventuel kritik fra lejersiden i forbindelse med gennemførelse af så vigtigt et lovforslag på energiområdet.

I BOSAM er det vores håb, at Folketingets partier tager energi- og klimaproblemerne så seriøst, at man ikke vil gennemføre lovforslaget, der gennem en ændring af helt fundamentale lejeretlige principper bryder den økonomiske balance til fordel for den ene part, og som derudover har en særdeles tvivlsom indflydelse på energi- og klimaproblemerne.

Med venlig hilsen

Jørgen Hemmingsen
Administrerende direktør

/ Bo Arvedsen



Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
mail: ism@ism.dk og nih@ism.dk

11. januar 2010

Vedr. j.nr. 2009-39 – høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.

Jydske Grundejerforeninger skal hermed fremkomme med følgende bemærkninger til ovennævnte lovforslag:

Ad indledende bemærkninger

Ad 2.1. - Forenkling og modernisering

Jydske Grundejerforeninger kan kun beklage, at de langvarige forhandlinger ikke resulterede i, at der kunne fremlægges et gennemarbejdet lovforslag, der på væsentlige punkter i lejelovgivningen, kunne medføre forenklinger for brugerne af lejelovene – lejere og udlejere.

Årsagen dertil, kan alene tages som udtryk for, at der parlamentarisk ikke er velvilje til at afbureaukratisere og forenkle lejelovgivningen. Organisationerne, der har deltaget i forhandlingerne, har forbindelser til politikerne, og er dermed opmærksomme på, hvad der politisk er muligt at gennemføre.

En ændring og dermed en forenkling af lejelovgivningen kræver derfor en overordnet vurdering, hvor der ikke ses på særinteresse for brugerne af lejelovene. Der kan i den forbindelse henvises til flere udredninger, bl.a. fra Lejelovskommissionen og fra Økonomisk Råd m.fl., hvor behovet for en liberalisering fremhæves.

Det må blot erkendes, at politikerne ikke er indstillet på, at følge disse anvisninger.

Forslagene i det fremsendte udkast medvirker ikke til en forenkling af lejelovgivningen i et sådant omfang, som Jydske Grundejerforeninger havde håbet – tværtimod er der tale om forslag, der vil resultere i flere forviklinger.

Ad 2.2. Indgreb mod stråmandsudlejning

Der henvises til det anførte under kommentarerne til LL § 1 stk. 1.

Ad 2.3. Incitament til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme

Der henvises til bemærkningerne til LL § 58 stk. 3 nedenfor.

Som forslaget er formuleret er der en overordentlig stor risiko for, at udlejer vil få "underskud" på disse arbejder på trods af, at ordningen benævnes "totaløkonomisk rentable forbedringer." Dette støttes på, at forbedringsforhøjelsen er maksimeret til lejers besparelse i varmeudgifter. Der ses således ikke at være grund til at indføre denne begrænsning i forhøjelsen, der tillige vil føre til særdeles mange sager ved Huslejenævnene for vurdering af disse besparelser.

Hvad er konsekvensen, hvis udlejer har gennemført en helt igennem fornuftig energibesparende foranstaltning – men det viser sig, at lejeren – evt. grundet ændret forbrugsmønster – ikke opnår en besparelse.

Jydske Grundejerforeninger supplerer gerne ovennævnte når ministeriet, som bebudet, har udarbejdet en bekendtgørelse om forholdet.

Ad 3.2.4. – Samlede huslejekonsekvenser

Det er noteret, at der i disse beregninger ikke er taget hensyn til, at reduktionen i huslejen samtidig betyder en nedgang i skattegrundlaget og dermed skatteindtægterne.

Det er ej heller taget hensyn til, at en reduktion i varmeforbruget – alt andet lige – vil betyde højere enhedspriser for varmen.

Ad 3.3. – Forslag med konsekvenser for huslejenævnenes sagsbehandling

Det skønnes i bemærkningerne til lovforslaget, at der vil fremkomme et øget antal sager i huslejenævnene. Da nævnsmedlemmer i flere nævn, ikke er lønnede, anmodes Ministeriet om samtidig med nærværende lovforslag, at tage initiativ til, at det sikres, at alle personer, der anvendes i huslejenævnene modtager et honorar for det udførte arbejde.

I tilknytning dertil kunne Jydske Grundejerforening bringe i forslag, at der ved klage til Huslejenævnet, skal betales et gebyr for hvert klagepunkt, der omfattes af en klage, uagtet at klagerne er indeholdt i én klageskrivelse. Dette forslag kræver alene en mindre ændring i LL § 39 stk. 2, fra nuværende formulering; "... for hver sag." til "... for hvert klagepunkt."

Ad § 1 – Lejeloven

Ad nr. 1 – LL § 1 stk. 1

Hvis forslaget skal gennemføres – jf. nedenfor – bør "hus eller husrum" ændres til "boliger" eller andet udtryk, der beskriver, at der alene er tale om lokaler til beboelse – modsat ELL.

Det kan dog ikke tiltrædes, at erhvervmæssige lejeforhold – udlejning til virksomheder / selskaber / foreninger / kommuner m.v. – skal være omfattet af den meget restriktive lovgivning som LL og BRL giver udtryk for. Erhvervmæssige aftaler – hvor der er tale om 2 ligeværdige parter - skal være reguleret af erhvervmæssige love, som Erhvervslejeloven – og ikke af love, som er gennemført for at beskytte "den svage part" – boliglejereren.

Fremlejetageren – vedkommende der bebor lejligheden – har nøjagtig samme beskyttelse i lejeloven og boligreguleringsloven, som andre beboelseslejere, der har lejet lejligheden direkte hos ejeren af ejendommen/udlejereren. Der er derfor ikke behov for at indføre regler, der udelukker, at aftaler mellem erhvervsdrivende bliver omfattet af ELL.

Der er således hverken forenklingsmæssige eller moderniseringsmæssige behov for at gennemføre denne lovændring.

I det omfang, at der i en konkret sag, fra en lejers (virksomhed / selskabs) side stilles spørgsmål om, hvorvidt vedkommende er beskyttet af LL / BRL eller ej, må det overlades til domstolene at afgøre om der er tale om omgåelse og dermed om virksomheden / selskabet skal være beskyttet af LL / BRL. Der erindres om, at beboeren i lejligheden (fremlejetageren) er beskyttet af LL /BRL, uanset, hvilken aftale, der er gældende mellem udlejer (ejer af ejendommen) og lejeren (virksomheden/selskabet).

Ad nr. 2 – LL § 11 stk. 1

Forslaget om, at lejer kan få bistand for at reetablere en af udlejer, på uberettiget vis, afbrudt forbindelse til el, vand og varme kan tiltrædes, hvorfor ”på uberettiget vis” bør indføres i bestemmelsen.

Ad nr. 3, 5, 6 og 7 – LL § 19 stk. 2, § 21 og § 22 stk. 2

Det kan tiltrædes, at ”lakering af gulve” medtages som en del af ”den indvendige vedligeholdelse.”

Samtidig bør hensættelsesbeløbet i LL § 22 forhøjes, idet arbejderne nu er mere omfattende end tidligere.

Ad nr. 4 – LL § 19 stk. 4

Umiddelbart er der ikke indvendinger imod, at lejere og udlejere er stillet på samme måde i regulerede og uregulerede kommuner – hvorfor der ikke er indvendinger imod forslaget.

Ad nr. 8 – LL § 29 stk. 9

Ved vurderingen af om en lejer – uanset om der stilles garanti for reetableringsomkostningerne og uanset om opsætning af hjælpemidler lyder særdeles sympatisk – må det nødvendigvis være således, at det omhandlede hjælpemiddel, ikke samtidig må være til gene for de øvrige beboere i ejendommen. Der skal således kunne nedlægges veto mod opsætning af et hjælpemiddel, der vil være til gene for udlejeren / ejendommen eller de øvrige lejere.

Ad nr. 9 og 10 – LL § 32, 1. pkt.

Dertil er der ingen bemærkninger.

Ad nr. 11 – LL § 34 stk. 1

Af pædagogiske grunde bør ”lejeren” ændres til ”fremlejetageren.”

Det kan tiltrædes, at denne fremlejetager – i stedet for depositum, kan vælge, at stille bankgaranti eller lign. Det bør oplyses, hvad der menes med: ”bankgaranti eller lignende.” således at der ikke opstår tvivl derom.

Ved indførelse af denne ændring, er der endnu en grund til ikke at gennemføre ændringerne, der tilsigter at udelukke, at en virksomhed / selskab lejer en beboelseslejlighed efter reglerne i ELL. LL § 34 stk. 1, er i henhold til nugældende LL § 35 en ufravigelig regel.

Ad nr. 12 – LL § 36 stk. 2, 3. pkt.

Forslaget kan tiltrædes.

Ad nr. 13 - LL § 36 stk. 2, 4. pkt.

Da udgiften til energikonsulenten for udarbejdelse af energimærket forfalder til betaling, så snart arbejdet er udført, skal det fortsat være således, at udgifter afholdt indenfor det pågældende varme-regnskabsår straks kan medtages med den fulde udgift.

Det bør dog overlades til udlejer at afgøre om udgifterne i stedet ønskes opkrævet over en årrække – og ikke nødvendigvis over en 5 årig periode, derunder at udlejers undladelse af, at opkræve beløbet eller en andel deraf i afholdelsesåret eller et år derefter, ikke bevirker at kravet er bortfaldet. Der kan selvfølgelig maksimalt opkræves den afholdte udgift.

Det erindres om, at der ikke er pligt til at energimærke alle udlejningsejendomme. Det kan derfor være lidt tilfældigt, hvornår der bliver udfærdiget energimærker på udlejningsejendomme, idet dette kan afhænge af salg og udlejning af lejligheder

Det er noteret, at der ikke er givet udlejer kompensation for, at udlejer skal udlægge beløbet. Det foreslåes, at udlejer – hvis udgiften søges refunderet over en årrække - tillægges en forrentning af dette udlæg, svarende til ”sædvanlig procesrente.”

Udlevering af energimærke kan ske på flere måder. Det bør på rette sted anføres, at udlevering af energimærket, kan ske, enten på papir, eller ved henvisning til udlejers hjemmeside.

Ad nr. 14 – LL § 46b stk. 2

Ingen bemærkninger.

Ad nr. 15 og 16 – LL § 47 stk. 1 og 2

Forslaget kan tiltrædes, jf. nedenfor.

Ad nr. 17-20 – LL § 51

Det tiltrædes, at udlejer får mulighed for at regulere lejen efter LL § 50-51 i de tilfælde, at der sker ændringer i forbruget af vand og ændringer i tilhørende skatter.

Fordelingen mellem de enkelte lejere vil herefter ske efter kvm. / lejeværdi.

Ad nr. 21 – LL § 58

Inden denne bestemmelse indsættes i loven er det nødvendigt at det klarlægges, hvilke betingelser, Ministeren kan tænkes at bringe i anvendelse.

Intentionerne bag forslaget kan i det alt væsentlige tiltrædes, jf. dog de indledende og nedennævnte bemærkninger omkring problematikkerne bl.a. vedr. beregning af den maksimale lejeforhøjelse m.v.

Det skal fremhæves, at udlejers motivation ligger i, at der er sikkerhed for, at investeringen i de energibesparende foranstaltninger, er rentabel. Det kan derfor ikke tiltrædes, at en lejeforhøjelse er begrænset til den besparelse, som en lejer vil opnå ved den energibesparende foranstaltning. Det er i øvrigt særdeles kompliceret – om ikke umuligt – at foretage disse beregninger i relation til konkrete energibesparelser.

Medmindre forslaget bliver særdeles enkel at administrere er der i denne § indbygget en regel, der vil resultere i særdeles mange sager ved Huslejenævnene.

Den foreslåede regel har endvidere som forudsætning, at der er tale om ejendomme / lejligheder, hvor huslejen er fastsat efter den omkostningsbestemte husleje, således at udlejer kan opkræve § 58 stk. 3-forhøjelsen som et præcist beregnet tillæg. Denne mulighed findes ikke i lejemål, der ikke er reguleret efter den omkostningsbestemte leje (eksempelvis udlejet efter BRL § 29C, BRL § 15a eller for ejendomme beliggende i uregulerede kommuner).

Ud fra en praktisk synsvinkel er det vigtigt at fremhæve, at sagsbehandlingstiderne i Århus og Randers er særdeles lang (1-2 år), hvilket bevirker at forhåndsgodkendelserne ikke er så aktuelt at benytte sig af.

Ad nr. 22 – LL § 59a stk. 1
Forslaget kan tiltrædes.

Ad nr. 23 og 24 – LL § 62a stk. 5
Det kan ikke tiltrædes at beløbet på kr. 30.000 ændres til 112.457. Argumentet med, at beløbet her- efter er på højde med beløbet i den almene sektor kan ikke tiltrædes, da lejefastsættelsesreglerne i lov om almene boliger er fuldstændig anderledes end i den private sektor. Indenfor den almene sek- tor er det de øvrige lejere, der kommer til at betale et evt. underskud i driften, medens dette under- skud i den private sektor påhviler den private udlejer. Det er således ikke givet – i særdeleshed ikke i den finansielle situation som branchen og bankerne befinder sig i på nuværende tidspunkt, jf. tilba- gebetalingsforpligtelsen i LL § 62a stk. 8 - at en privat udlejer vil kunne fremskaffe den nødven- dige kapital ved en lejers fraflytning. En forhøjelse af beløbet vil derfor kunne bringe den private udlejer i en økonomisk vanskelig / umulig situation, hvilket selvsagt ikke kan tiltrædes.

Ad nr. 25, 26, 27 og 29 – LL § 84 d
Ingen bemærkninger.

Ad nr. 28 – LL § 106 nr. 4
Denne udvidelse af Huslejenævnets kompetence kan også tiltrædes.

Ad § 2 – Boligreguleringsloven

Ad nr. 1, 3, 11 og 16 – BRL § 4 stk. 5
Ingen bemærkninger.

Ad nr. 2 og 5 – BRL § 5 stk. 3
Der henvises til de indledende bemærkninger ovenfor og de konkrete kommentarer til LL § 58 stk. 3.

Der ses ikke at være særlige grunde til at skærpe reglerne for udlejning af lejligheder efter BRL § 5 stk. 2. Hensigten med at indføre § 5 stk. 2 – i sin tid – var bl.a. at sikre, at der skete en modernise- ring af boligmassen.

Det er ganske uacceptabelt at indføre yderligere krav desangående – det må forventes, at udlejere, der ønsker at ombygge lejligheder i henhold til BRL § 5 stk. 2, uden dette nye foreslåede lovkrav, vil sikre, at energitilstanden for lejligheden er optimal. Jo lavere energiforbruget er i lejligheden, jo højere husleje, kan udlejer ventes at opnå i det nuværende marked, hvor priserne er pressede.

Anvendelsen af BRL § 5 stk. 2 anvendes for hver lejlighed for sig – og der ses derfor ikke at være behov for, at kræve at hele ejendommen skal opfylde energirammen på A-D. Dette krav vil resultere i, at udlejer bliver påtvunget ekstra moderniseringsudgifter for at kunne anvende BRL § 5 stk. 2; udgifter, som vel ikke kan medtages for at opfylde de beløbsmæssige grænser i BRL § 5 stk. 2. Såfremt udgiften, afholdt på ejendommen for at opnå A-D-status, kan medregnes, bør dette fremhæves i loven / bemærkningerne, idet interessen hos udlejerne for at foretage disse moderniseringer i modsat fald vil blive svækket.

Samtidig bør det præciseres, at udgifterne for at ejendommen kan opnå A-D-status, i forhold til de lejligheder, der allerede er omfattet af BRL § 5 stk. 2, kan varsles efter LL § 58 stk. 3 – og dermed blive et tillæg til den lovlige leje.

Jydske Grundejerforeninger går ud fra, at der bliver fundet en praktisk måde, hvorpå det kan dokumenteres, at ejendommen har A-D-status.

Ad nr. 4 – BRL § 5 stk. 7
Ingen bemærkninger.

Ad nr. 6, 7 og 8 - BRL § 6 og § 16 – og § 15 stk. 3
Ingen bemærkninger.

Ad nr. 9 og 10 – BRL § 21 stk. 1 og 2
Jydske Grundejerforeninger kan tilslutte sig denne udvidelse af kompetencen.

Ad nr. 11 og 12 – BRL § 22 stk. 3 og 4
Ingen bemærkninger til ophævelsen af disse.

Ad nr. 13 – BRL § 25a
Jydske Grundejerforeninger kan tilslutte sig denne udvidelse af kompetencen.

Ad nr. 14, 15, 16, 17 og 18 – BRL § 59 og § 60
Ingen bemærkninger.

Ad nr. 19 – BRL § 61
Ingen bemærkninger

§ 3 – lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

Ad 1 – lovens § 2 stk. 2
Ingen bemærkninger

Ad 2 – lovens § 2 stk. 4
§ 2 stk. 2 og 4 må kunne sammenskrives til ét stk.



§ 4 – Ikrafttrædelsesbestemmelserne

Forslaget – § 1 nr. 11 – angående ændring af LL § 34, skal formentlig træde i kraft samtidig med § 1 nr. 1 – LL § 1 stk. 1, hvilket bør fremgå af ikrafttrædelsesbestemmelsen.

Jydske Grundejerforeninger uddyber gerne ovennævnte.

Med venlig hilsen

JYDSKE GRUNDEJERFORENINGER

Keld Frederiksen

Den 11. januar 2010

Indenrigs - og Socialministeriet

Departementet, Holmens Kanal 22, 1060 København K
Tlf. 3392 9300, Fax. 3393 2518,

E-mail ism@ism.dk

J.nr. 2009-39

Høringssvar til ism@ism.dk og kopi til nih@ism.dk .

Vedrørende høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.)

Hermed fremsendes høringssvar til ovennævnte fra Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO.

Generelle bemærkninger:

Regeringens valgløfte om husleje garanti for lejerne er ikke overholdt.

Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO må påpege, og dybt beklage, at VK - regeringen med dette lovforslag lægger op til at overtræde den garanti mod husleje for højende ændringer af lejelovgivningen, som partiernes statsministerkandidat afgav før valget i 2007. Så sent som i besvarelse af spm. fra Skatteudvalget vedrørende moms på administration og vicevært garanterede skatteministeren, at der ikke ville blive rørt ved husleje garantien.

Det foreliggende lovforslag i høring ændrer netop på regelsættet for beregningen af lejen ved energiarbejder på ejendomme, således at lejerne får højere leje end efter de gældende regler. De samme arbejder gennemført efter nugældende regler, vil simpelt hen give en væsentlig lavere samlet husleje. Gennemføres denne del af lovforslaget må organisationerne i givet fald konkludere, at lejerne ikke kan stole på regeringens garantier og valgløfter.

Regeringens forkaster lejelovsforliget mellem parterne

Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO beklager, at regeringen og dens ressortminister Indenrigs- og Socialminister Karin Ellemann, ikke har villet respektere det forlig, som de fem udlejer- og lejerorganisationer har forhandlet på plads med henblik på forenkling af lejelovgivningen.

Organisationerne har, på direkte opfordring fra daværende ressortminister, i 3 til 4 år grundigt forhandlet lejelovgivningen og til ministeren i oktober 2008 fremsendt et positivt forligsresultat, i form af en enighedsliste med 57 punkter, ledsaget af de fem organisationers enige anbefaling af en samlet gennemførelse.

Ministeren har på trods af den forhandlede enighed valgt at fremsætte sit eget lejelovsforslag, som er totalt anderledes, og som kun indeholder ganske få elementer fra organisationernes lejelovsforlig. Ministeren har forud herfor fremsendt et lignende forslag i præhøring, som parterne i enighed meddelte, at de ikke kunne tiltræde, samtidig med at de endnu engang anbefalede gennemførelse af organisationernes lejelovsforlig fra oktober 2008. – Det er dette særlige lille forløb ministeren stærkt misvisende omtaler som ”sammenbrud” i organisationsforhandlingerne. Hovedforhandlingerne 2004 til 2008 førte derimod til det omtalte forlig mellem organisationerne. –

Ministeren har herefter (ensidigt i udlejernes favør) redigeret i forslaget fra præhøringen, og det er så resultatet heraf der nu er fremsendt i høring. Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO beklager, at regeringen på denne måde giver sig til kende så ensidigt som udlejers partsrepræsentant, og dette i en sådan grad, at regeringen klart bryder egne valgløfter.

Regeringens forslag er ikke forenkling.

Endelig beklager Danmarks Lejerforeninger og Lejernes LO, at regeringen med forslaget lægger op til det diametralt modsatte af en forenkling af lejelovgivningen, som ellers var ministerens erklærede målsætning for de langvarige organisationsforhandlinger. Det foreliggende lovforslag vil nemlig i væsentlig grad komplicere den eksisterende lovgivning gennem tilføjelse af endnu flere varianter og undtagelser i legeberegning og kategorier af lejemål.

Særlige bemærkninger til enkelte punkter

Ad § 1

1.
Lejerorganisationer har som bekendt for flere år siden foreslået problemet med stråmandsudlejning løst ved en ændring til boligreguleringslovens § 46, stk. 1, første pkt. med tilføjelsen: ”eller at udleje denne til andre end fysiske personer”.

Hvis dette enkle og klare forslag ikke kan samle flertal, er forslaget til ændring af lejelovens § 1, stk. 1 da bedre end ingenting, men organisationerne skal gøre opmærksom på, at den foreslåede ændring ikke fører til de ønskede resultater.

Det fremgår hverken af lovens tekst eller bemærkningerne hertil, at lejen i så fald skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, såfremt ejendommen er beliggende i boligreguleringslovens område.

Hvis det er meningen, hvad det jo burde være, bør der stå noget særligt herom. Ellers risikerer man, at lejen blot fastsættes efter det lejedes værdi, og henses til de elendige bevisbyrderegler, som domstolene har skabt på dette område, får lejeren som bekendt store vanskeligheder med at fastholde huslejenævnenes afgørelser herom i boligretten.

Det bør derfor præciseres, at boligreguleringslovens lejefastsættelsesregler er udgangspunktet.

Dernæst betyder ændringen, at kun en meget lille del af problemet med stråmandsudlejning løses. Det foreslås præciseret, at lejelovens regler gælder i lejeforhold om boliger, uanset om lejeren er en fysisk person eller en juridisk person (f.eks. et selskab), såfremt det lejede i øvrigt er omfattet af loven.

Formålet er ifølge bemærkningerne at gribe ind over for stråmandsudlejning i følgende to typer. ”Da firmaet imidlertid tilhører den boligsøgendes familie eller vennekreds, og er stillet til rådighed med henblik på at hjælpe den boligsøgende med at få den pågældende bolig, vil en lejenedsættelse påføre dette firma et tab, som ikke kan overvæltet på udlejeren. Det samme gælder, hvis firmaet er den boligsøgendes arbejdsgiver, der indvilliger i at være fremlejegiver i forhold til den boligsøgende.”

Ministreret ønsker at sikre, at firmaet også kan få sat lejen ned. Men grundforudsætningen er her, at firmaet og lejerne er gode venner. Og det er reelt kun tilfældet i mindretallet af stråmandsudlejninger.

For mange stråmandsudlejninger gælder, at det er udlejeren, der har fundet en virksomhed, der skal være udlejer til lejeren. Det arrangeres, at virksomheden lejer tidsbegrænset af udlejer, hvorefter at lejeren de facto også bor tidsbegrænset. Hefter er lejerens ret til at klage over lejen illusorisk, da lejeren ikke får forlænget sin lejekontrakt, hvis han klager over lejen.

En anden stor gruppe af stråmandsudlejninger er hoteludlejning. Her må virksomheden sande, at den ikke får lejligheder i hoteludlejning en anden gang, hvis virksomheden klager over lejen. Virksomheden, der trækker lejeudgiften fra på selvangivelsen, vil derfor ikke klage over lejen, og lejeren vil følgelig ikke turde klage over lejen, da det vil skabe et modsætningsforhold til virksomheden.

2.

I § 11, stk. 1, indsættes som 3. pkt.: »2. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis udlejer har afbrudt det lejedes forsyning med lys, gas, varme, kulde el. lign.«. Lejerorganisationerne kan tiltræde ændringen.

3.

I § 19, stk. 2, indsættes efter »hvidtning«: », lakering af gulve«. Forslaget er ”plukket skævt” fra organisationernes lejelovsforlig, enighedslisten på 57 punkter. Lejerorganisationerne går imod ændringsforslaget idet vi henviser til, at forslaget udgør en indrømmelse til udlejersiden, der ikke som i lejelovsforliget mellem de fem organisationer indgår i en afbalanceret helhed med tilsvarende indrømmelser til lejerne.

4.

I § 19 indsættes som stk. 4:

»Stk. 4. Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom, herunder fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse. Huslejenævnet kan samtidig bestemme, at lejen skal nedsættes med et beløb, der svarer til værdien af de påbudte arbejder, såfremt udlejeren ikke overholder en frist fastsat efter 1. pkt. Lejenedsættelsen gælder, indtil arbejderne er udført, Grundejernens Investeringsfond træffer endelig beslutning om at iværksætte arbejderne på udlejerens vegne, jf. § 60, stk. 1, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene, eller huslejenævnet beslutter, at ejendommen skal administreres på ejerens vegne, jf. lov om tvungen administration af udlejningsejendomme.«

Lejerorganisationerne foreslår, at i første punktum ændres til:

”Huslejenævnet kan på lejerens begæring pålægge udlejeren at lade bestemte arbejder udføre og fastsætte nærmere regler herom. Huslejenævnet skal fastsætte en tidsfrist for det enkelte arbejdes fuldførelse.”

Det følger af ”klippekortsordningen” for uefterrettelige udlejere, at der skal være en ikke efterlevet afgørelse. Det kan kun konstateres, hvis nævnet fastsætter en tidsfrist.

12.

I § 36, stk. 2, 3. pkt., indsættes efter »lov om fremme af energibesparelser i bygninger«: »eller regler udstedt i medfør heraf«.

Lejerorganisationer mener principielt, at kun forbrugsafhængige udgifter skal indgå i varme og vandregnskabet.

Organisationerne er derfor af den opfattelse, at ministeriets bevæger sig ind på en glidebane, hvor flere og flere ikke- forbrugsafhængige udgifter hældes over på varme - og vandregnskabet. Dette er til skade for lejerne, b.la. fordi udgifterne ikke i samme grad er boligstøtteberettigede.

13.

I § 36, stk. 2, indsættes efter 3. pkt.:

»Udgifterne til energimærkning medtages i varme- og varmtvandsregnskabet med lige store beløb hvert år i 5 år.«

Se bemærkning nr. 12 ovenfor.

15.

I § 47, stk. 1, litra a), indsættes efter »58, stk. 3«: »og 4« og efter »46 a, stk. 3«, indsættes: »§ 58, stk. 3,«.

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget i § 1, pkt. 21, som lejerorganisationerne er imod. Se vor bemærkning til nr. 21.

16.

I § 47, stk. 2, 2. pkt., indsættes efter »forbedret efter«: »§ 58, stk. 3, og«.

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget i § 1, pkt. 21, som lejerorganisationerne er imod. Se vor bemærkning til nr. 21.

17.

I § 51, indsættes efter stk. 1 som nyt stk.:

Stk. 2. Reglerne i § 50 gælder også udgifter til vand og renovation som følge af forøgelse af forbruget.

Stk. 2-4 bliver herefter stk. 3-5.

Lejerorganisationerne beklager, at der lægges op til uheldige fiflerier på dette område. Det var mellem parterne enighed om, at kun ændringer i de samlede udgifter (til skatter og afgifter) skulle kunne medføre ændringer i lejen og ikke, som ministeren lægger op til, at udlejer ensidigt kan vælge et delelement ud.

21.

I § 58 indsættes som stk. 3:

»Stk. 3. For arbejder, der medfører energibesparelser for lejerne i ejendommen, kan udlejeren forlange en lejeforhøjelse på grundlag af de samlede udgifter hertil, dog højst svarende til den besparelse, som arbejderne medfører for lejerne. Indenrigs- og socialministeren fastsætter nærmere regler om betingelserne for at kræve lejeforhøjelse og forhøjelsens beregning.«

Stk. 3-6 bliver herefter stk. 4-7.

Det er ganske enkelt både urimeligt og uhensigtsmæssigt, at lejerne med dette forslag ikke får nogen økonomisk fordel ved gennemførelse af energiforbedrende arbejder, men det modsatte: Næppe nogen enkeltlejer opnår med ministerens forslag nedsættelse i den samlede boligudgift incl. varmeudgift. Derimod vil alle berørte lejere få lejeforhøjelser der er væsentligt større end ud fra nugældende lovgivning, og flertallet af lejerne vil også få væsentlige forhøjelser af den samlede boligudgift, incl. varmebidrag.

Lejerorganisationerne finder derfor forslaget meget forkert og finder, at dets eventuelle gennemførelse vil medføre en stærk forrykkelse af de økonomiske og styrkemæssige balancer til udlejernes fordel.

Lejerorganisationerne er med andre ord imod forslaget, hvilket vi finder anledning til at uddybe med følgende betragtninger:

a) Hvad lejeren teoretisk kunne spare på energien, som følge af gennemførte energiforbedrende arbejder, vil udlejer med forslaget indkassere fra lejeren, som en ny ekstra lejeforhøjelse. Det skyldes, at den del af omkostningerne ved de energiforbedrende arbejder, som i dag henregnes til vedligeholdelse af bygningsdelene, og som med den nugældende lovgivning sikrer, at lejerne kun betaler lejeforhøjelse for værdien af forbedringer, med forslaget ikke længere skal modregnes i lejeforhøjelsen. Forslaget betyder derigennem, at en gennemsnitlig energimodernisering vil medføre en lejeforhøjelse, der er 15 - 25 % højere, end den ville have været efter de gamle regler, hvor udlejer betaler den del af udgiften, der er vedligeholdelse af bygningsdelene.

Forslaget betyder endvidere, at henlæggelserne til vedligeholdelse (ofte ca. 160 kr. pr kvm. årligt) som lejerne betaler over huslejen, i givet fald bliver mere eller mindre meningsløse, for lejerne skal jo med forslaget alligevel til at betale lejeforhøjelse også for vedligeholdelsesdelen, når der laves forbedringer i ejendommen.

Endelige betyder forslaget, at det lejedes værdi som overgrænse for lejen ikke skal gælde ved energibesparende arbejder på ejendommen. Lejen vil hermed kunne stige til et niveau, der alene bestemmes af markedsforholdene og den grad af akut boligmangel, som boligmarkedet og den konkrete lejer befinder sig i. Kun aftalelovens meget lidt anvendelige paragraf 36 vil lægge en beskeden dæmper på helt ublu lejestigninger.

Af samme grund, + på grund af følgebestemmelsen om at disse lejeforhøjelser ikke skal indgå ved vurderingen af lejeniveauet efter det lejedes værdi, vil ændringen medføre højere huslejer end for fuldstændig identiske lejemål, hvor energitilstanden er etableret før denne lov.

Denne ændring af regelsættet for beregningen af lejen i udlejers favør er som nævnt under de generelle bemærkninger i strid med regeringens husleje garanti.

b) Det er lovgivningsteknisk særdeles uhensigtsmæssigt at de bestemmelser der ønskes indført ikke er skrevet færdigt i selve loven, idet færdigskrivningen med forslaget udskydes til udformning af en ministerbekendtgørelse.

c) En ændring som foreslået vil medføre en ikke uvæsentlig komplicering af lejelovgivningen, med nye underkategorier af lejemål, for hvilke der gælder nye yderligere sær-regler og undtagelsesregler for lejefastsættelse mv.

d) Forslaget indebærer en ordning der vil være meget bureaukratisk tung både at gennemføre og administrere. Det er det modsatte der er behov for.

22.

I § 59 a, stk. 1, indsættes som 2. pkt.:

»Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

Lejerorganisationerne er imod. Se vor kommentar til nr. 3 vedr. den manglende helhed.

25.

§ 84, litra a, 2. pkt. udgår.

Bemærkning til nr. 25, 26, 27 og 29 under ét: Se vor bem. til nr. 27.

26.

I § 84, litra d, ændres »udstykning« til: »opdeling«.

Bemærkning til nr. 25, 26, 27 og 29 under ét: Se vor bem. til nr. 27.

27.

I § 84, litra d, indsættes som 2. og 3. pkt.:

»Er lejeaftalen indgået før 1. januar 1980, gælder 1. pkt. ikke. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det ud over det i 1. pkt. anførte tillige en betingelse for opsigelse, at udlejerens tidligere har beboet lejligheden.«

Bemærkning til nr. 25, 26, 27 og 29 under ét:

Såfremt der foretages den nedenfor angivne rettelse vedr. nr. 27, vil det være korrekt som angivet i bemærkningerne, at ændringerne er rent redaktionelle og ikke indebærer realitetsændringer.

Den ændring der er nødvendig i nr. 27 består i, at der ved sammenskrivningen er fjernet en af de betingelser, der fremgår af nuv. LL § 119, stk. 2.

Med vores forslag til ændring fremhævet, vil forslaget lyde:

»Er lejeaftalen indgået før 1. januar 1980 og var det lejede omdannet til ejerlejlighed før lejeaftalens indgåelse, gælder 1. pkt. ikke. Er lejeaftalen indgået den 1. juli 1986 eller senere, er det ud over det i 1. pkt. anførte tillige en betingelse for opsigelse, at udlejerens tidligere har beboet lejligheden.«

28.

§ 106, nr. 4, 2. og 3. pkt., affattes således:

»Dette gælder også uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt tvister om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

Lejerorganisationerne kan tiltræde ændringen, men skal udtrykke, at det er tvivlsomt, om ændringen opnår den ønskede effekt. Det forslås derfor, at nævnene får pligt til som en del af nævnenes vejledningspligt at opfordre parterne til at fremskaffe et alternativt tilbud på istandsættelsesarbejderne i forbindelse med fraflytningen.

29.

§ 119, stk. 2, ophæves.

Bemærkning til nr. 25, 26, 27 og 29 under ét: Se vor bem. til nr. 27.

Ad § 2

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 988 af 27. oktober 2009, foretages følgende ændringer:

2.

I § 5 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Stk. 2 kan kun finde anvendelse for lejemål i ejendomme med en energiramme på A-D i energimærkningen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger. «

Stk. 3-9 bliver herefter stk. 4-10.

Forslaget vil efter ministerens opfattelse sikre, at de gunstige regler for lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke kan anvendes ved genudlejning af lejligheder i ejendomme med dårlige energiforhold. Forslaget gælder dog kun lejligheder, der moderniseres efter lovens ikrafttrædelse. Lejligheder, der allerede i dag udlejes efter § 5, stk. 2, vil også fremover kunne udlejes efter disse regler.

Lejerorganisationerne finder, at indholdet af energiramme D er forældet og ikke er tilstrækkeligt belyst. For eksempel er det vigtigt, at der findes en termomåling sted af ejendommens klimaskærm, samt at der måles for utætheder i klimaskjoldet. Disse målinger er der efter organisationernes oplysning ikke forpligtigelse til at fremskaffe.

4.

I § 5, stk. 7, nr. 2, der bliver stk. 8, nr. 2, indsættes efter »og efter«: »§ 58, stk. 3, og«, og efter »§ 46 a, stk. 3,« indsættes: »§ 58, stk. 3,«.

Der er tale om en konsekvensrettelse som følge af forslaget i § 1, pkt. 21, som lejerorganisationerne er imod. Se vor bemærkning til § 1, nr. 21.

7.

I § 15, stk. 3, ændres »§ 29, stk. 3« til: »§ 29, stk. 9«.

Der er vel tale om, hvad man kunne kalde rettelse af en henvisningsfejl i gældende lov. Vi foreslår at henvisningsfejlen rettes fuldt ud, så »§ 29, stk. 3« i stedet ændres til: »§ 29, stk. 1, stk. 2 eller stk. 9«.

10.

§ 21, stk. 2, affattes således:

»Nævnet afgør endvidere uenighed om opfyldelse af lejerens pligt til istandsættelse efter fraflytning, uenighed om størrelsen af istandsættelsesbeløbene samt uenighed om tilbagebetaling af depositum i forbindelse med fraflytning.«

Forslaget har tilknytning forslaget i § 1, nr. 28. Se vor bemærkning til § 1, nr. 28.

13.

I § 25 a, stk. 2, indsættes som 2. og 3. pkt.: »Det samme gælder størrelsen af den leje, som en udlejer vil kunne opkræve ved udlejning af et lejemål, der er gennemgribende moderniseret efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Ved vurderingen af lejeforhøjelsen skal huslejenævnet tage stilling til, om den samlede leje efter forhøjelsen vil kunne oppebæres.«

Se vor bemærkning til § 1, nr. 21/22 og nr. 3 vedr. den manglende helhed.

Med venlig hilsen

For Lejernes LO

Helene Toxværd, landsformand
Jesper Larsen, cheføkonom

Reventlowsgade 14, 4.
1651 København V

For Danmarks Lejerforeninger

Bodil Kjærum, landsformand
Henrik Stougård, landssekretær,

Sankt Peders Stræde 2, 1.
4000 Roskilde

Østre Landsret
Præsidenten



Den **14 JAN. 2010**
J.nr. 40A-ØL-68-09
Init.: loj

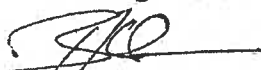
Indenrigs- og Socialministeriet
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Indenrigs- og Socialministeriet har ved brev af 14. december 2009 (sagsnr. 2009-39) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme (Forenkling og modernisering, stråmandsudlejning, energibesparelser m.v.)

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

Dette høringssvar sendes kun pr. mail til ism@ism.dk samt til nih@ism.dk.

Med venlig hilsen


Bent Carlsen


Ellen Busck Porsbo

Indenrigs- og Socialminister
Karen Ellemann
Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

21 JAN. 2010

J.nr. 0003018 NAA/tan

København, den 20. januar 2010

Vedr.: Kommentar til ministerens lovforslag til ændring af lejeloven

Gennem Ejendomsforeningen Danmark er jeg kommet i besiddelse af ministerens udkast til lovforslag vedrørende boliglejelovningen.

Det nye lovforslag kobler reglerne om udlejning af gennemgribende forbedrede lejemål i den ældre boligmasse sammen med hele ejendommens energimærkning. Ministeren opstiller i lovforslaget den betingelse, at for at kunne modernisere et ledigt lejemål skal hele ejendommen mindst være energimærket i kategori D. Først når ejendommen har opnået denne kategori, kan udlejer foretage totalrenovering af ledige lejemål i ejendommen.

Dette betyder i praksis, at mange lejemål ikke længere vil blive renoveret.

Som udlejer foretager jeg i dag løbende disse gennemgribende forbedringer, som normalt koster kr. 450.000 – 750.000 pr. lejemål. Jeg er en lille udlejer med kun i alt 53 boliglejemål, fordelt på fire 80 - 100 år gamle bevaringsværdige ejendomme med attraktiv beliggenhed i København og på Frederiksberg. Af de 53 boliglejemål er femten gennem de senere år blevet fuldt moderniseret. Mine ejendomme vil dog næppe få energimærkning D, og så må jeg åbenbart lade være med at renovere ledigblevne lejligheder. Hvis ejendommene kan opnå energimærkning D, vil det i alt fald blive så dyrt, at det forretningsmæssigt er helt uinteressant.

Boliglovgivningen er i dag et rædselsfuldt lapperi, som ingen – og det gælder tilsyneladende også ministeriet – kan forstå. Lovforslaget er tilsyneladende skrevet med gode intentioner, men uden reel indsigt i udlejningsmarkedet. En ejers investeringer i sine udlejningsejendomme forudsætter, at han kan opnå et afkast, der ikke er ringere, end hvad andre investeringer kan afkaste. Vi har sympati for energibesparende tiltag, men udgifterne hertil skal kunne forrentes og afskrives på passende vis. De gældende regler er ikke særlig attraktive for udlejerne, men lovforslagets løsningsforslag er endnu ringere og skaber således intet incitament.

Lovforslaget rejser på den baggrund en række spørgsmål, som ministeren bør besvare:

Hvorfor må jeg som udlejer ikke nyistandsætte lejligheder til store danske erhvervsvirksomheder eller til udenlandske ambassader, organisationer m.v. til brug for deres udenlandske medarbejdere? De pågældende brugere er absolut ikke interesserede i umoderne boliger, selv om de måtte være nok så billige.

Hvorfor skal jeg udleje umoderne lejligheder med utidssvarende køkkener og badeværelser til mine kunder? Mine kunder ønsker i 2010 tidssvarende boliger og er villige til at betale en rimelig pris herfor. Jeg har for øvrigt aldrig haft en klage indbragt for huslejenævnet, fordi lejerne er tilfredse med de moderne og istandsatte lejligheder, der imødekommer deres boligbehov.

Hvorfor skal staten så blande sig i, hvad jeg vil gøre med et ledigt lejemål, der trænger til moderne faciliteter, og som mine kunder efterspørger?


Hvorfor må mine dygtige bygningshåndværkere ikke modernisere ældre herskabslejligheder og bringe dem op til moderne standard? Hvorfor skal de nu sendes ud i arbejdsløshed, når arbejdet er der, og behovet ligeså?

Der er p.t. stor konkurrence på udlejningsmarkedet, ikke mindst på grund af de mange nybyggede lejligheder, der ikke har kunnet sælges som ejerlejligheder eller andelsboliger, og som derfor nu søges udlejet. Der eksisterer ingen som helst reel boligmangel – bortset fra den usunde efterspørgsel, der skyldes urimeligt lave maksimalpriser. Hvilken bilforhandler ville ikke have lange køer af kunder, hvis han var tvunget til at sælge sine biler til halv pris?

Det kunne lade sig gøre at få moderniseret Erhvervslejeloven, som nu har virket i 10 år til alle parter tilfredshed, og uden at et komma er blevet ændret.

Lovforslaget bør tages af bordet og gennemarbejdes med bistand fra kyndige folk. Som det nu foreligger, vil virkningerne være stærkt negative for den private boligudlejning. Ordningen om de gennemgribende moderniseringer bør bevares i sin nuværende form. I stedet må der skabes et ordentligt incitament for os udlejere til at energirenovere ejendommene.

Med venlig hilsen



Niels Arthur Andersen

Indenrigs- og Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

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

DATO: 20. januar 2010
J.NR.: 04-014102-09-1724
REF.: rmm-hfe

ism@ism.dk, nih@ism.dk

Høring over udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om tvungen administration af udlejningsejendomme

Ved e-mail af 14. december 2009 har Indenrigs- og Socialministeriet anmodet om Advokatrådets bemærkninger til ovennævnte udkast.

Advokatrådet har følgende bemærkninger:

Ad § 1 - Ændringer i lejeloven

Nr. 1

Advokatrådet skal bemærke, at ændringen af lejelovens § 1, stk. 1, har betydning for forskellige virksomheders mulighed for at råde over lejligheder til personale m.v. (f.eks. sygehuse og andre virksomheder med behov for at skaffe bolig til medarbejdere), ligesom mange kommuner lejer hele ejendomme eller dele heraf til brug for f.eks. ældreboliger.

Det anføres i forarbejderne, at der ikke er noget til hinder for, at foretage udlejningen til juridiske personer, men hvis det skal ske på de vilkår, der kan gælde efter lejelov og boligreguleringslov, vil det i de fleste tilfælde gøre en sådan udlejning helt uinteressant for udlejeren.

Ændringen vil lægge hindringer for alle de reelle udlejninger for at undgå situationer, hvor der er tale om omgåelse, og som kan tilsidesættes af nævn og domstole, jf. præmisserne i T:BB 2002.292 Ø.

Hvis ændringen skal gennemføres bør den efter Advokatrådets opfattelse koordineres med erhvervslejeloven, da anvendelsen fortsat vil være fremudlejning, og dermed andet end beboelse.



Nr. 4.

Der har i praksis været nogen usikkerhed om, hvad der skal forstås ved en nedsættelse af lejen på grund af manglende udførelse af pålagt vedligeholdelse "med et beløb, der svarer til de påbudte arbejder". Hvis der er tale om et beløb svarende til reduktionen i det lejedes værdi, bør dette efter Advokatrådets opfattelse fremgå i hvert fald af bemærkningerne.

Nr. 11

Advokatrådet skal foreslå, at bestemmelsen formuleres således, at fremlejetager kan kræve sikkerhed for tilbagebetaling af depositum, som det allerede kendes fra boligreguleringslovens § 6, stk. 2. Eventuelt kan depositum kræves indsat på en spærret konto. Ved sådanne løsninger sikres begge parter.

Nr. 21

Advokatrådet skal bemærke, at den foreslåede bestemmelse i § 58, stk.3, synes særdeles vanskelig at håndtere. Det bør klart fremgå af bestemmelsen, at der er tale om et valgfrit alternativ i forhold til forhøjelse efter lejelovens § 58, stk. 1 - 2.

Nr. 23

Advokatrådet skal bemærke, at udvidelsen af beløbsgrænserne indebærer et betydeligt indgreb i eksisterende aftaleforhold mellem udlejer og lejer og som sådan kan forrykke grundlaget for parternes aftale.

Nr. 28

Advokatrådet skal bemærke, at det i givet fald bør sikres, at huslejenævnene har det fornødne grundlag til at kunne afgøre størrelsen af istandsættelsesbeløbene.

Ad § 2 - Ændringer i boligreguleringsloven

Nr. 2

Advokatrådet skal bemærke, at bestemmelsen begrænser adgangen til at benytte 5, stk. 2, for netop de ældre ejendomme, hvor der er behov for modernisering af lejlighederne.

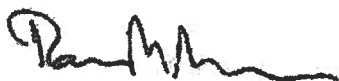
Nr. 6 og nr. 11-12

Efter retsafgiftslovens § 12, stk. 2, er sager vedrørende kapitel 2-5 i lov om midlertidig regulering af boligforholdene retsafgiftsfri.

Advokatrådet skal bemærke, at det forhold, at huslejenævnets hjemmel overflyttes fra boligreguleringsloven til lejeloven, vil betyde, at en indbringelse for boligretten af huslejenævnenes afgørelse ikke længere vil være afgiftsfri. I sager, hvor huslejenævnet nedsætter lejen og depositum, vil en del af afgørelsen være afgiftsfri og en del være afgiftsbelagt, hvilket synes uhensigtsmæssigt.

Vi skal beklage den sene besvarelse af høringen.

Med venlig hilsen



Rasmus Møller Madsen