



Dato: 16. januar 2014

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 36BYB, ad L 34. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Preben Bang Henriksen (V).

Spørgsmål nr. 36

"Ministeren bedes uddybe sit ændringsforslag til § 11, stk. 2 for så vidt angår tidsubegrænsede aftaler. Herunder bedes det præciseret, om ændringsforslaget f.eks. betyder, at et tidsubegrænset lejemål, som det f.eks. er aftalt kan opsiges af udlejer 31. december 2022 med 3 måneders varsel, vil være omfattet af loven den 1. april 2023. Hvis det er korrekt forstået, ville det da ikke være hensigtsmæssigt at indsætte en angivelse af en "senest dato" i ændringsforslaget? Desuden bedes det præciseret, om aftaler efter "toiletpapir-formuleringen" indgået i 2010, som f.eks. aftaler af typen "Lejer har lejet grunden og betaler 5.000 kr. årligt i husleje", er omfattet af ændringsforslaget og tilsvarende, om mundtligt indgåede lejeaftaler, der intet foreligger om på skrift, er omfattet af ændringsforslaget."

Svar:

Det fremsatte ændringsforslag indebærer, at loven træder i kraft for eksisterende lejeaftaler, som er tidsubegrænsede, når uopsigelighedsperioden samt en periode svarende til det aftalte opsigelsesvarsel er udløbet dog tidligst 1. februar 2019. Er det således aftalt, at uopsigelighedsperioden udløber den 31. december 2022, hvorefter udlejeren kan opsiges lejeaftalen med 3 måneders varsel, vil lejeforholdet blive omfattet af den foreslåede lov 3 måneder efter den 31. december 2023, som er den 1. april 2023.

Loven kan først finde anvendelse på et tidspunkt, hvor udlejeren har mulighed for at frigøre sig fra lejeforholdet. Det kan tidligst ske på det tidspunkt, hvor uopsigelighedsperioden tillagt den aftalte varselingsperiode for opsigelse af aftalen er udløbet. Der kan i de eksisterende uopsigelige lejeaftaler være aftalt forskellige udløbsdatoer for uopsigeligheden ligesom der kan være aftalt forskellige opsigelsesvarsler. Det er derfor ikke muligt generelt at fastsætte en "senest dato" i overgangsordningen med den virkning, at alle eksisterende tidsubegrænsede lejeaftaler pr. denne dato bliver omfattet af den foreslåede lov.

For så vidt angår "toiletpapir-formuleringen" er det ikke alene i relation til overgangsordningen, det kan være vanskeligt at fastslå, hvad der er aftalt. Også i mange andre relationer vil sådanne lejeaftaler være vanskelige at klargøre, fx om de kan opsiges og i givet fald med hvilket varsel. Dette problem kan kun løses ved at indføre en lovgivning, som omfatter alle forhold i aftaleforholdet, så der i alle tilfælde er bestemte regler at falde tilbage på, hvis ikke aftalen indeholder vilkår vedrørende det pågældende forhold. Det har imidlertid ikke været hensigten at indføre en sådan omfattende tilbagefaldslovgivning.

Det vil derfor være op til parterne at præcisere de vilkår, som det vil være nødvendigt at kende det nærmere indhold af. Dette vil i sidste ende kunne ske ved en retssag efter de regler, der gælder for fortolkning af aftaler. Det er ikke et ukendt fænomen for domstolene, at skulle fortolke aftaler, som er tavse om vigtige væsentlige forhold i aftaleforholdet.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen