



Enhed
Bygge- og
Boliglovgivning

Høringsnotat lov om leje (2. høring)

Sagsbehandler

Høringsnotat til forslag til lov om leje (Sammenskrivningen).

**Koordineret
med**

Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring i perioden 23. december 2020 til 12. marts 2021.

Lovforslaget har været sendt i høring hos:

Sagsnr.
2021-2261

Doknr.

Dato
21. april 2021

Advokatrådet, Advokatsamfundet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BL – Danmarks Almene Boliger, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Ejendomsrådgiverforening, Danske Lejere, Danske Udlejere, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, P+, SAPU, Slots- og Kulturstyrelsen og Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringssvarer:

BL – Danmarks Almene Boliger, Danmarks Lejerforeninger, Danske Udlejere, EjendomDanmark, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Københavns Kommune, Lejernes Landsorganisation i Danmark og Slots- og Kulturstyrelsen.

Herudover er der inden for fristen modtaget høringssvar fra: Københavns Lejerbevægelse ApS og HUSEN Advokater.

Alle høringssvar offentliggøres på høringssvarportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarerne. Der er herudover foretaget mindre ændringer af sproglig og lovteknisk karakter.

Endelig bemærkes, at i det omfang, der i 2. høring er fremsat gentagelse af bemærkninger, som også blev fremsat i 1. høring og kommenteret i 1. høringssvar, besvares disse med en henvisning til det tidligere høringssvar.



3. Generelle bemærkninger til sammenskrivningen

Danmarks Lejerforeninger hilser sammenskrivningen velkommen og finder, at der er valgt et hensigtsmæssigt snit for opdeling i de to nye love, samt at der er anvendt en praktisk og brugervenlig disponering af den nye lejelov. Danmarks Lejerforeninger finder det endvidere vigtigt, at der alene er fokuseret på en ren sammenskrivning af reglerne, og at der ikke foretages egentlige indholdsmæssige ændringer af reglerne. Danmarks Lejerforeninger finder det dog unødvendigt, at der i lovforslagene er knyttet bemærkninger om gældende ret til de bestemmelser, som blot videreføres fra gældende lejelovgivning, idet sådanne bemærkninger i en række tilfælde vil komme til at fungere som partsindlæg i fremtidige retssager. Endelig bemærkes, at grundigheden i arbejdet med sammenskrivningen bør prioriteres højere end hastigheden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil særligt bemærke, at det ved udarbejdelsen af nye love er et generelt lovteknisk krav, at der udarbejdes fulde bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser. Dette gælder også, hvor der er tale om videreførelse af gældende regler i en ny lov.

Danske Udlejere finder, at der burde have været afholdt en høringsrunde, hvor interesseorganisationerne mundtligt fik mulighed for at redegøre for bemærkninger til lovforslagene. Danske Udlejere finder endvidere, at der i den nye lejelov bør henvises til de kapitler, der er overflyttet til lov om boligforhold, hvorfor en indholdsfortegnelse vil kunne være en hjælp til at få overblik over, hvor de forskellige regler fremover vil kunne findes. Endelig finder Danske Udlejere, at der endnu er meget at forhandle om, hvis lejelovgivningen skal leve op til det mål, der blev sat med forligsaftalen i 2014 – nemlig at forenkle lejelovgivningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der, når de to vedtagne love offentliggøres i Retsinformation, for hver af dem vil blive tilføjet en indholdsfortegnelse, som dannes ud lovens kapiteloverskrifter.

EjendomDanmark finder, at det ikke alle steder i lovforslagene er sikret, at den retlige og økonomiske balance i reguleringen opretholdes. EjendomDanmark finder, at de – om end ofte mindre – materielle ændringer, som ministeriet har foretaget, er til ulempe for udlejer, hvorfor ministeriet i behandlingen af høringssvarene bør sikre, at balancen opretholdes. Det vurderes endvidere, at ministeriet i lovbemærkningerne indfører nye eller skærpede regler, og derved fortolker reglerne og reelt udfylder den funktion, som huslejenævn og domstole måtte have. EjendomDanmark bemærker ligesom i første høringsrunde, at huslejenævnene bør tilføjes flere ressourcer som følge af, at huslejenævnenes kompetencer udvides. EjendomDanmark er endvidere ikke enig i Erhvervsstyrelsens vurdering af lovforslagenes administrative og økonomiske konsekvenser, idet man finder, at brugerne af lovene skal lære at navigere i en helt ny struktur i reglerne. Endelig peger EjendomDanmark på, at der efter lovenes vedtagelse vil være behov for at bruge ganske betydelig tid på at lære de nye regler og henvisninger at kende i detaljer. EjendomDanmark foreslår i den forbindelse, at ministeriet udarbejder og offentliggør en detaljeret oversigt, der viser oversættelsen fra den eksisterende regulering til den nye lovgivning, således at implementeringsprocessen kan gøres nemmere for alle.

HUSEN Advokater finder, at strukturen i de to lovudkast for så vidt er udmærket, men at det, når det kun er strukturen, som ændres, er rent spild af ressourcer. Projektet bør derfor droppes, indtil der bliver tale om at lave egentlige ændringer i lovgivningen.



HUSEN Advokater vurderer endvidere, at bemærkningerne indeholder fortolkninger, der ikke er i overensstemmelse med retspraksis.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i lyset af kommentarerne i høringssvarene og med henblik på at opretholde balancen i lovene er foretaget en række tilpasninger af bemærkningerne til lovforslagene bestemmelser. Ministeriet har ikke fundet grundlag for at tilsidesætte og genoverveje de vurderinger af lovforslagene administrative og økonomiske konsekvenser, som er foretaget i ministeriet og i Erhvervsstyrelsen. Endelig kan ministeriet imødekomme ønsket om en ”oversættelse” af den eksisterende regulering til den nye gennem udarbejdelse af paragrafnøgler, hvoraf fremgår, med hvilke bestemmelser de gældende bestemmelser videreføres.

EjendomDanmark anbefaler, at det sikres, at der som minimum går 3 måneder fra lovenes vedtagelse til de træder i kraft, da implementeringen af den reviderede lejelovgivning må forventes at være ganske tids- og ressourcekrævende for alle parter.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at der fra vedtagelsen af lovforslagene til deres ikrafttræden bør sikres alle aktører passende lang tid – mindst ½ år – til at tilrette koncepter, formularer m.v.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ønsket om en senere ikrafttræden af de to love imødekommes, således at ikrafttrædelsesbestemmelserne i både den ny lov om leje og lov om boligforhold ændres til en ikrafttræden den 1. juli 2022 .

Lejernes Landsorganisation har peget på fem årsager til, at organisationen ikke kan støtte lovforslagene. For det første gengiver lovforslagene i flere tilfælde ikke gældende ret, og at det i øvrigt bør være overladt til domstolene at vurdere, hvad der er gældende ret. For det andet bibeholder sammenskrivningen kompleksiteten i den nuværende lejelovgivning i stedet for at forenkle reglerne. For det tredje skelnes fortsat imellem regulerede kommuner og uregulerede kommuner, selv om boligreguleringsloven ophæves. For det fjerde opleves en uvilje til at rette i selve lovteksten, og at der i stedet ændres i bemærkningerne. Endelig finder Lejernes Landsorganisation ikke, at deres forslag til forbedringer fra det tidligere høringssvar er imødekommet. Sammenfattende mener Lejernes Landsorganisation, at hvis ikke forligskredsen er rede til at forbedre loven ved en ny politisk aftale, vil organisationen fraråde Folketinget at vedtage lovforslagene i den nuværende form.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det på baggrund af forligsteksten fra 2014 må lægges til grund, at der har skullet foretages en rent teknisk sammenskrivning af lovene inden for lejelovgivningens område, og at det ikke har været hensigten at gennemføre ændringer i regelgrundlaget.

4. Bemærkninger til de enkelte kapitler

Kapitel 1: Anvendelsesområde

EjendomDanmark foreslår, at en egentlig definition af regulerede kommuner indskrives direkte i lovteksten, i stedet for at henvise til forældet lovgivning.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 4 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.



HUSEN advokater bemærker, at i § 3 i lov om leje om, at lovens regler om beboelseslejligheder gælder for blandede lejemål, bør tilføjes, at dette alene gælder, *med mindre andet fremgår af loven*. HUSEN advokater bemærker endvidere, at det i § 3, 2. pkt. bør præciseres, at de opremsede regler *ikke gælder for de lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse, og som er omfattet af § 1, stk. 2, i lov om leje af erhvervslokaler*.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det følger af de pågældende regler i lovforslaget, at de ikke gælder for blandede lejemål, herunder fx § 159 som fastslår, at bestemmelsen alene gælder for lejligheder udelukkende udlejet til beboelse. Forholdet er dog præciseret i bemærkninger til § 3. Ministeriet bemærker endvidere, at formuleringen af § 3, 2. pkt., svarer til den nugældende formulering af bestemmelsen. Ministeriet finder herudover, at forholdet er præciseret i bestemmelsens bemærkninger.

HUSEN advokater anfører til § 3 i forslag til lov om leje, at § 9 om det udvidede ejendomsbegreb og §§ 120-122 om hensættelsespligt til udvendig vedligeholdelse slettes i opremsningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

HUSEN advokater anfører vedrørende § 5 i forslag til lov om leje om ændring fra reguleret til ureguleret kommune og omvendt, at det er en meget kort frist, der er angivet i bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsens formulering svarer til den gældende boligreguleringslovs § 3. Som det også fremgår af bestemmelsens bemærkninger, har kommunalbestyrelsen mulighed for at fastslå, fra hvilket tidspunkt beslutningen skal have virkning.

HUSEN advokater anfører, at systematikken i forslaget til lov om leje ikke er hensigtsmæssig, idet man bør kunne se anvendelsesområdet for reglerne i de enkelte kapitler og paragraffer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at samme anbefaling kom i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 3 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

HUSEN advokater anfører til den foreslåede § 6 i forhold til 80/20-ejendomme, at der efter retspraksis sammenlignes med alle lejemål ved vurderingen af det lejedes værdi.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at HUSEN advokater kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 4 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

Grundejernes Investeringsfond anfører til forslagets § 6 om huslejeregulering mv. i regulerede kommuner, at det er uklart, hvorfor der ikke henvises til §§ 125 og 126 i lov om leje, samt §§ 60-63 og 76-77, stk. 1 i lov om boligforhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at baggrunden for, at der ikke henvises til de nævnte bestemmelser i forslagets § 6, er, at bestemmelserne er samhörørende med §§ 120-124 om vedligeholdelse. Ministeriet finder derfor en henvisning til bestemmelserne for overflødig. Det er præciseret i bemærkningerne til bestemmelserne i § 6, at §§ 125 og 126 i lov om leje samt §§ 60-63 og 76-77, stk. 1, i lov om boligforhold også gælder.



Danske Udlejere anfører, at bestemmelsen i forslagets § 6, stk. 2, er ændret, idet de såkaldte 80/20-ejendomme ikke er omfattet af den omkostningsbestemte leje, men af reglerne om det lejedes værdi. Det bemærkes endvidere, at henvisningen til §§ 33-36 ikke er korrekt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er i overensstemmelse med den gældende boligreguleringslovs § 4, stk. 3, som undtager de pågældende ejendomme fra reglerne om omkostningsbestemt leje. Henvisningen til §§ 33-36 svarer til den gældende boligreguleringslovs kapitel 5 om huslejeregulering for enkeltværelser.

Grundejernes Investeringsfond anfører til forslagets § 6, stk. 3, at § 9 om det udvidede ejendomsbegreb ikke synes at omfatte accessoriske enkeltværelser i den gældende boligreguleringslov.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet, således, at § 9 udgår af opremsningen i forslagets § 6, stk. 3.

Grundejernes Investeringsfond anfører endvidere til forslagets § 6, at det af bemærkningerne fremgår, at det udvidede ejendomsbegreb træder i stedet for det almindelige ejendomsbegreb. Efter gældende ret supplerer det udvidede ejendomsbegreb dog det almindelige.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Danske Udlejere anfører til forslagets § 7, at der er tale om en væsentlig og uacceptabel ændring, idet nyopførte ejendomme med mindre end 7 lejligheder bliver omfattet af småhusreglerne. Efter den gældende retstilstand har alle nyopførte ejendomme mulighed for at aftale fri leje.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af bemærkningerne til § 7, stk. 3, at reglerne om fri husleje i forslagets kapitel 5 gælder for ejendomme med færre end 7 beboelseslejligheder. Det omfatter også ejendomme opført efter d. 1. januar 1995. Det er således ikke hensigten, at der ikke skal kunne aftales fri husleje i nyopførte ejendomme med færre end 7 beboelseslejligheder.

EjendomDanmark foreslår i forhold til forslagets § 7, stk. 1, at skæringsdatoen 1. januar 1995 tydeliggøres i lovtæksten vedrørende datoens betydning for ejendommens status.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet finder det hensigtsmæssigt, at den nærmere fortolkning og forståelse af bestemmelsen uddybes i bestemmelsens bemærkninger og ikke fremgår af selve lovtæksten.

EjendomDanmark foreslår i forhold til forslagets § 7, stk. 2, om nyopførte småejendomme, at der eksplicit i lovforslaget forholdes til retsstillingen for berørte ejendomsejere.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ændringen efter ministeriets opfattelse ikke er problematisk, da retsstillingen dermed tydeliggøres. Det bemærkes endvidere, at forholdet alene vil angå de ejendomme, hvor der ikke aftales fri leje i henhold til reglerne herom. Det vil derfor have begrænset betydning i praksis.

EjendomDanmark foreslår i forhold til forslagets § 7, stk. 3, at skelnen mellem ”små småhuse” og ”store småhuse” ophæves.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer i forhold til den gældende retstilstand. Ministeriet finder ikke anledning til at ophæve skelnen mellem små og store småhuse.

EjendomDanmark foreslår i forhold til forslaget § 8, at det almindelige ejendomsbegreb er uhensigtsmæssigt defineret, og at begrebet bør defineres til i højere grad at afspejle boligmarkedets behov og de mål, som lejereguleringen skal opfylde.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at begrebet efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret. Der foretages som udgangspunkt ikke materielle ændringer i forhold til den gældende retstilstand, og ministeriet finder ikke anledning til at ændre definitionen af det almindelige ejendomsbegreb.

Grundejernes Investeringsfond anfører, at der i § 9, nr. 2, om det udvidede ejendomsbegreb bør være overensstemmelse med de bestemmelser, som opremses i § 6, stk. 1. Der bør fx henvises til § 123 i lov om leje og § 62 i lov om boligforhold.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet, således at bestemmelsen er tilrettet.

EjendomDanmark foreslår, at udlejning af en enkelt lejlighed i en ejendom, når dette er den eneste lejlighed i ejendommen, som udlejer lejer ud, skal behandles som et småhus uanset reglerne om ejendoms kategorisering.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer i forhold til den gældende retstilstand. Ministeriet finder ikke anledning til at ændre ejendoms kategoriseringen ved udlejning af en enkelt lejlighed i ejendommen.

LLO og EjendomDanmark foreslår en række forenklinger af ejendomsbegrebet, herunder at antallet af boliger afgøres på samme måde i hele loven. Det påpeges, at ejendomsbegrebet er blevet mere kompliceret.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer. Ejendomsbegrebernes formulering skyldes sammenskrivningen, hvor det almindelige ejendomsbegreb og det udvidede ejendomsbegreb, som kendes fra boligreguleringsloven, nu fremgår af forslaget til lov om leje.

Kapitel 2: Lejeaftalen

EjendomDanmark anbefaler, at den foreslåede § 13, stk. 1, omformuleres, så det ikke er muligt at forlange ikke-digital kommunikation for meddelelser, der ikke efter loven skal afgives skriftligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 6 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark foreslår, at muligheden for at kommunikere digitalt udvides, så forbuddet i §§ 177 og 183, stk. 2, afskaffes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme forslag i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 6-7 i høringsnotat af 12. oktober 2020.



EjendomDanmark vurderer, at definitionen af blanket i § 14, stk. 2, i deres optik medfører en udvidelse af, hvilke dokumenter kan anses som værende blanketter.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 6 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

HUSEN Advokater anfører om § 11, stk. 3, sidste pkt., at reglen bør formuleres som en direkte henvisning til kapitel 3.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at bestemmelsen er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

HUSEN Advokater anfører om § 14, stk. 1, at der ikke er støtte i den gældende ret for, at et tillæg skal laves efter typeformularen, og at der ikke findes en autoriseret blanket for tillæg.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget er rettet til i overensstemmelse med det anførte, således at det alene er ved indgåelse af lejeaftalen.

Kapitel 3: Omkostningsbestemt husleje m.v.

EjendomDanmark bemærker, at det ikke fremgår af bemærkningerne til § 19, stk. 1, at parterne kan aftale nettoprisregulering, hvilket følger af dommen i GD 2021/08 B.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke finder det hensigtsmæssigt at henvise til retspraksis, som baserer sig på en boligretsdom med dissens, hvortil der er søgt om anketilladelse.

EjendomDanmark og Husen Advokater anfører, at man ikke er enig i, at det som anført i bemærkningerne til § 19, stk. 2, efter de gældende regler er et selvstændigt krav, at hele lejemålet er gennemgribende forbedret, hvis lejeregulering ifølge reglerne i denne paragraf skal kunne finde anvendelse.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker, at det af den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, fremgår, at "Ved lejemål, som er forbedret gennemgribende, forstås lejemål, hvor forbedringer efter principperne i § 58 i lov om leje væsentligt har forøget det lejedes værdi, og hvor forbedringsudgiften enten overstiger...". Det er hermed fastslået, at det ikke alene er et spørgsmål om at opfylde selve investeringskravet for at anse et lejemål for at være gennemgribende forbedret. Der henvises i øvrigt til det i det tidligere høringsnotat bemærkede herom.

Huslejenævnsforeningen anfører, at U 2016.2446 H, hvortil der er henvist i det tidligere høringsnotat, ret beset fastslår, at det er tilstrækkeligt at opfylde investeringskravet i § 19, stk. 2, for at anse et lejemål for gennemgribende moderniseret.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det som anført i det tidligere høringsnotat fremgår af dommen, at der til opfyldelse af betingelsen om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi *ikke skal stilles strenge krav*, hvis udgifterne til de arbejder, der anerkendes som forbedringer af lejemålet, overstiger det mindstebeløb, som er fastsat i bestemmelsen. Dommen er således ikke udtryk for, at der ikke skal stilles krav herom, men alene at disse krav ikke skal være strenge.



LLO bemærker, at det bør overvejes, om bemærkningen til § 19, stk. 3, om, at besigtigelsen endvidere vil kunne anvendes i forbindelse med efterfølgende tvister om lejemålets stand efter forbedringen, er retvisende.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningen findes retvisende og derfor fastholdes.

EjendomDanmark bemærker, at bemærkningerne til § 20, stk. 1, indebærer en skærpelse i forhold til gældende ret i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder, og hvor bestemmelsen om ”utvivlsomt gennemgribende moderniseret” da i stedet kommer til anvendelse, idet det angives, at bestemmelsen kun kan anvendes ”undtagelsesvist”.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil oplyse, at det af forarbejderne til den gældende bestemmelse i boligreguleringslovens § 5, stk. 5, fremgår, at bestemmelsen ”undtagelsesvist kan finde anvendelse”. Der henvises i øvrigt til det i det tidligere høringsnotat bemærkede herom.

Husen Advokater anfører, at bemærkningerne til § 20 indebærer en skærpelse af kravet til det bevis, der skal føres i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder i forbindelse med en gennemgribende modernisering.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de pågældende bemærkninger svarer til de bemærkninger, som ledsagede det lovforslag, hvorved reglen blev indført.

EjendomDanmark bemærker, at bemærkningerne til § 21, stk. 1, går videre end både bestemmelsen selv og praksis giver anledning til, idet manglende overfladebehandling af trappeopgange langt fra er et tiltag, der altid kan anses som en vedligeholdelsesmangel.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke i bemærkningerne er anført, at manglende overfladebehandling ”altid” er en vedligeholdelsesmangel, men at det kan være det. Det anførte svarer til det, der fremgår af forarbejderne til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 6.

Husen Advokater anbefaler, at bestemmelsen om ”byrdefulde vilkår” i § 22 ophæves eller præciseres, og at bestemmelsen om nettoprisregulering i § 26 ophæves.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ligger uden for rammerne for dette lovforslag at foretage de anbefalede ændringer.

LLO påpeger, at bemærkningen til § 22 om, at det ikke er hensigten med reglen, at ejendommens lejere skal have ens vilkår, bør præciseres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningen vil blive præciseret således, at det fremgår, at hensigten er, at ejendommens lejere har ensartede vilkår.

EjendomDanmark finder det besynderligt, at der vedrørende ”det lejedes værdi” i § 23, stk. 2, henvises til § 19, stk. 2, der omhandler gennemgribende forbedringer frem for at henvise til § 42, stk. 2 og 3, der i højere grad definerer begrebet ”det lejedes værdi”.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man finder det mest hensigtsmæssigt at henvise til bestemmelser i samme kapitel, når disse indeholder de



fornødne regler. ”Det lejes værdi” omfatter den samme standard i alle de nævnte bestemmelser.

EjendomDanmark finder det ulogisk at placere reglerne om småhuse og enkeltværelser i kapitel 3 og foreslår, at disse overføres til kap. 4.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af hensyn til overskueligheden findes mest hensigtsmæssigt at holde de regler, som gælder for lejefastsættelse i regulerede kommuner, samlet i ét kapitel.

EjendomDanmark bemærker, at det ikke i bemærkningerne til § 41 er omtalt, at der kan aftales nettoprisregulering for lejemål udlejet efter § 19, stk. 1.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der vil blive indsat et afsnit herom i bemærkningerne.

Husen Advokater anfører, at reglen i § 37, stk. 2, om berigtigelse af fejl i varslinger bør omfatte alle varslinger, herunder skatte- og afgiftsvarslinger, og at overgrænsen for en foreløbig lejeforhøjelse efter § 37, stk. 3, bør ophæves eller reguleres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ligger uden for rammerne for dette lovforslag at foretage de anbefalede ændringer.

EjendomDanmark vurderer, at der med den foreslåede § 39, stk. 1, er tale om en markant udvidelse af lovens strafbestemmelser. I dag er denne bestemmelse alene gældende for den eksisterende boligreguleringslovs § 5; nu ønsker man at gøre den gældende for alle bestemmelser i hele den nye lovs kapitel 3. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen omformuleres, så den stemmer bedre overens med de allerede eksisterende regler og hensynet bag sammenskrivningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der er sket tilretning i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen i § 32 til § 23 er uhensigtsmæssig. Lejen i et gennemgribende moderniseret lejemål reguleres enten efter stigninger i det omkostningsbaserede budget eller efter aftalt nettoprisindeksering. Det er EjendomDanmarks vurdering, at de fleste lejeaftaler indeholder en aftale om regulering efter nettoprisindeksering, idet dette letter den administrative byrde. EjendomDanmark påpeger ydermere, at dette ikke medfører en højere leje - tværtimod. Når lejemål, der udlejes efter reglerne i § 19, stk. 2, reguleres efter nettopris, betyder det, at sammenligningsgrundlaget for de gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse minimeres og med tiden må formodes at forsvinde helt. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres således, at det sammenlignelige lejemål ikke nødvendigvis skal have været reguleret efter § 23.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 12 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

LLO og Danske Lejere udtrykker, at småejendomme ikke kan sammenlignes med lejemål med en leje fastsat efter den foreslåede § 19, stk. 2 (den nugældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2).



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at LLO fremførte samme holdning i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 10-11 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

Danske Udlejere foreslår, at lejefastsættelsen for småejendomme skal kunne ske ved sammenligning med tilsvarende lejemål i småejendomme.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at Danske Udlejere kom med samme forslag i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 11-12 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

HUSEN Advokater foreslår, at da det nu er 26 år siden, at reglen om fordeling af den omkostningsbestemte leje mellem erhverv og beboelse blev ændret til bruttoetageareal, og overgangsperioden i stort set i alle ejendomme må være et overstået kapitel, bør 3. pkt. i den foreslåede § 32 om sammenligning udgå. HUSEN Advokater anfører i den forbindelse, at sammenligning for småhuse bør kunne ske med alle lejemål beliggende i omkostningsbestemte lejemål uanset fordelingen mellem beboelse og erhverv, ligesom det bør kunne ske, uanset om lejen er reguleret efter pristal eller omkostningsbestemt efter den nugældende boligreguleringslovs § 7.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at dette efter ministeriets opfattelse vil medføre materielle ændringer i lejelovgivningen, som der ikke er lagt op til med denne sammenskrivning.

HUSEN Advokater ønsker endvidere praksis for huslejenævnene, hvorefter ejendomme som alene indeholder én beboelseslejlighed behandles efter reglerne om småejendomme uagtet kategoriseringen d. 1. januar 1995.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at dette efter ministeriets opfattelse vil medføre materielle ændringer i lejelovgivningen, som der ikke er lagt op til med denne sammenskrivning.

Kapitel 4: Lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi mv.

EjendomDanmark bemærker til § 42, stk. 3, at en afgørelse, som huslejenævnet træffer på grundlag af et generelt kendskab til huslejen i området, ikke er det samme som "særskilt prøvelse".

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret, at huslejenævnene træffer afgørelse på grundlag af nævnets generelle kendskab til huslejeniveauet i området. Sådanne afgørelser er dermed en særskilt prøvelse. Der henvises i øvrigt til det i det tidligere høringsnotat anførte.

EjendomDanmark bemærker, at der i § 44 bør indsættes en bestemmelse om, at den del af en lejeforhøjelse, som udlejeren ikke har kunnet opkræve under sagens behandling i nævnet, kan forrentes efter bestemmelsen i § 15, stk. 3, svarende til det, der gælder for lejerens krav på efterbetaling af for meget betalt husleje.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er en uændret videreførelse af den gældende lejelovs § 48, stk. 4, som fastholder den gældende retsstilling.

EjendomDanmark bemærker, at der er risiko for, at der fortsat henligger udækkede udgifter til forgæves projektmateriale, jf. den gældende lejelovs § 51, stk. 3, som ikke vil kunne opkræves, hvis bestemmelsen ikke videreføres.



Indenrigs- og Boligministeriet henviser til lovforslagets bemærkninger, hvoraf fremgår, at uagtet at der resterer tilsagn om støtte til byfornyelsesarbejder efter lov om privat byfornyelse, hvor arbejderne endnu ikke er igangsat eller gennemført, vurderer Indenrigs- og Boligministeriet, at bestemmelsen i lejeloven om lejeforhøjelse for forgæves afholdte udgifter til projektmateriale er overflødig, idet der i alle resterende sager med uudnyttede tilsagn er indgået aftale mellem lejere og udlejere om, hvilke arbejder der skal gennemføres. Det bemærkes, at den gældende lejelovs § 51, stk. 4, videreføres.

Kapitel 5: Fri leje

EjendomDanmark og HUSEN Advokater vurderer, at der i bemærkningerne til bestemmelsen om fri leje i ejendomme taget i brug efter den 31. december 1991 er foretaget en skærpelse af reglerne derved, at der henvises til det ejendomsbegreb, der defineres i den foreslåede § 8 i lejeloven. Dette har blandt andet betydning, når der opføres en ny bygning med beboelseslejligheder på en matrikel, der i forvejen omfatter en bygning med beboelseslejligheder, der er opført før den 31. december 1991. EjendomDanmark forslår, at ordlyden af bestemmelsen ændres til at omfatte ”beboelseslejligheder i bygninger, der er taget i brug ..” i stedet for den nuværende formulering ”beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug ...”.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at efter bestemmelsens ordlyd kan den finde anvendelse på ”beboelseslejligheder i ejendomme”. Ministeriet finder ikke, at der i fortolkningen af bestemmelsen er grundlag for at lægge et andet ejendomsbegreb, end det, der er defineret i loven, til grund ved vurderingen af, om betingelserne for fri leje er opfyldt.

EjendomDanmark anbefaler endvidere, at det i lovgivningen præciseres, at reglerne om markedsleje også skal gælde for nybyggede enkeltværelser.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 14 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark finder, at der i bemærkningerne til bestemmelserne om fri leje for tidligere erhvervsejendomme og tagetager m.v. er gjort den materielle tilføjelse til bestemmelserne, at det af lejekontrakten udtrykkeligt skal fremgå, at man fraviger de generelle regler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne på side 337 rettes til i overensstemmelse med det af EjendomDanmark anførte.

EjendomDanmark finder, at der i tilknytning til bestemmelsen om mulighed for at aftale, at lejen reguleres efter nettoprisindeks, bør henvises til bestemmelsen i den foreslåede § 19, stk. 1, om fastsættelse af lejen i regulerede kommuner. EjendomDanmark henviser i den forbindelse til en nyere afgørelse om spørgsmålet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke finder spørgsmålet endeligt afklaret og følgelig ikke kan imødekomme ønsket om en sådan henvisning. Den nævnte afgørelse er således, så vidt som ministeriet er orienteret, anket og verserer dermed for domstolene.



Kapitel 6: Betaling af leje

EjendomDanmark vurderer, at det er en mangel, at forudbetalt leje ikke er nævnt i lovtæksten i den foreslåede § 59, stk. 4. Med bestemmelsen foreslås, at depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet. EjendomDanmark finder det hensigtsmæssigt, at også forudbetalt leje nævnes i bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ikke er behov for i den pågældende bestemmelse at tydeliggøre, at forudbetalt leje er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, idet ministeriet finder, at det fremgår klart af andre bestemmelser i loven, at leje er pligtig pengeydelse.

Kapitel 7: Betaling for varme, vand, køling, gas og el mv.

EjendomDanmark bemærker til § 66, stk. 1, at det ikke efter målerbekendtgørelsen er i alle tilfælde, at varmeudgiften skal fordeles efter forbrugsmålere, hvorfor ”efter forbrugsmålere” i 1. pkt. bør udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet henviser til, at det af 2. pkt. fremgår, hvorledes der skal fordeles i ejendomme, som ikke er omfattet af kravet om forbrugsmålere.

EjendomDanmark peger på, at målerbekendtgørelsens krav om, at mindst 40 % af udgiften skal fordeles efter det målte forbrug, alene vedrører varmeudgiften.

Indenrigs- og Boligministeriet kan tiltræde det anførte, og bemærkningen vil blive tilrettet i overensstemmelse hermed.

Danske Udlejere anfører, at det bør præciseres, at det er hovedreglen, at det er muligt, at aftale måling/afregning for varme enten efter målere eller efter areal eller rumfang.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af § 66, stk. 1, 1. pkt., fremgår, at fordeling af varmeudgiften skal ske efter sædvanlige fordelingsregler efter forbrugsmålere. Såfremt ejendommen ikke er omfattet af pligt til individuel måling af varmeforbrug, foreskriver stk. 1, 2. pkt., at fordeling kan ske efter areal eller rumfang.

Danske Udlejere peger på, at der i § 68 bør være tilsvarende regler for fordeling af vandudgifter som for fordeling af varmeudgifter, og at udlejeren skal kunne beslutte, at vandudgiften skal fordeles efter målere hhv. areal eller tappesteder.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at § 68 om fordeling af vandudgifter svarer til § 66 om fordeling af varmeudgifter. Da der imidlertid ikke er et generelt krav om individuel måling af vandforbrug, findes det ikke hensigtsmæssigt at bestemme, at udlejeren kan beslutte, at der skal ske fordeling efter målere i ejendomme, hvor der ikke er krav om individuel måling af vandforbruget. For sådanne ejendomme videreføres bestemmelsen om, at udgiften til vandforbrug kan indeholdes i huslejen.

Danske Udlejere anfører, at det bør fremgå af § 69, om den omfattede leverance af gas og el er til opvarmning. Endvidere bør det fremgå, hvordan der skal forholdes med varme og vand, som udlejeren leverer fra eget anlæg.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at § 69 er indført for at klargøre retsstillingen vedrørende udlejerens leverance af gas og el. Det fremgår således, at bestemmelsen omhandler gas til opvarmning og el til såvel opvarmning og andre formål. For så vidt angår gas til andre formål (kogegas) er den altovervejende hovedregel, at lejerer indgår i et direkte kundeforhold med leverandøren. Det fremgår af bestemmelsen, at såfremt udlejeren leverer forbrug til lejerer, skal udlejeren



opkræve lejerens bidrag til betaling over et regnskab svarende til det, der gælder for levering af varme. Efter ministeriets opfattelse er der ikke behov for at indføre særlige regelsæt for udlejerens leverance af varme og vand fra eget anlæg, idet de gældende regler omfatter disse tilfælde.

Huslejenævnsforeningen anfører, at der mangler angivelse af, hvilke udgifter der kan indeholdes i regnskaber for el og gas, jf. den gældende lejelovs § 45 d, stk. 1.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende lejelovs § 45 d, stk. 1, er videreført i § 69, hvoraf fremgår, at udlejerens udgifter til levering til lejeren af gas til opvarmning og el kan kræves refunderet. Udgifterne kan kræves refunderet over et forbrugsregnskab i henhold til § 72, nr. 4 og 5.

Danske Udlejere foreslår, at det i § 72, stk. 3, bestemmes, at á conto betalinger er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er fast praksis, at lejerens betaling for forbrug er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, som i tilfælde af udeblivelse kan være grundlag for en ophævelse af lejeaftalen. Det vurderes derfor at være uhensigtsmæssigt at fastsætte, at á conto betalinger er pligtig pengeydelse, når betaling for forbrug efter praksis generelt er pligtig pengeydelse.

EjendomDanmark bemærker, at det er uklart, hvad der i § 76 menes med ”bilagene til regnskabet” og finder, at det bør præciseres i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er en videreførelse af den gældende lejelovs § 44, hvortil der ikke findes lovbemærkninger, som nærmere præciserer, hvilke bilag lejerne skal gives adgang til. Det må på denne baggrund antages, at der menes samtlige bilag til poster i regnskabet, det er relevant at få adgang til i forbindelse med en kontrol af regnskabet. Heri ligger imidlertid ingen konkret afgrænsning af de omfattede bilag.

Kapitel 9: Lejerens indflytning

EjendomDanmark bemærker i forhold til forslaget § 89, at det synes inkonsistent i bemærkningerne at notere, at lejeren har en reklamationsret på 2 uger, når lejeren alligevel bevarer retten til at kræve oprindelige mangler udbedret efter udløbet af fristen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret. Bemærkningerne er dog præciseret, således at det nu fremgår, at lejeren mister adgangen til at påberåbe sig beføjelserne i §§ 95-97, men at lejer i visse tilfælde efter omstændighederne alligevel vil kunne forlange, at forholdet udbedres i leje-perioden.

HUSEN advokater anfører til den foreslåede § 9 om indflytningssyn, hvor det fremgår af bemærkningerne, at indflytningssynet skal registrere tilstanden af bygningsdele og indretninger, som er omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt, at det ikke synes i overensstemmelse med gældende ret. Det anføres, at registreringen intet formål tjener i de tilfælde, hvor lejeren ikke kan overtage den udvendige vedligeholdelsespligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende bestemmelse samt bemærkninger hertil ikke udelukker, at tilstanden for dele af lejemålet omfattet af den udvendige vedligeholdelsespligt skal registreres. Det bemærkes endvidere, at lejeren uanset vedligeholdelsespligten hæfter for skader som følge af misligholdelse,



og ministeriet finder det derfor hensigtsmæssigt, at tilstanden for alle dele af lejemålet registreres.

HUSEN advokater anfører i forhold til forslaget § 91 om lejerens ret til at påberåbe sig oprindelige mangler, at det ikke er i overensstemmelse med gældende ret, at udlejeren bliver bundet af passivitet ved manglende reaktion over for lejers mangelliste.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af bemærkningerne, at *udlejeren efter omstændighederne vil blive bundet af sin passivitet, og lejerens mangelliste må helt eller delvist lægges til grund*. Såfremt udlejeren kan bevise, at manglerne var til stede på overtagelsestidspunktet, er ministeriet af den opfattelse, at udlejeren ikke vil være bundet. Forholdet er præciseret i bemærkningerne.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at bestemmelsen i § 92 om huslejenævnets kompetence ikke er gjort ufravigelig ifølge forslaget § 93.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at § 93 er ændret således, at § 92 er ufravigelig.

Kapitel 10: Mangler ved boligen

EjendomDanmark peger på, at der ikke er overensstemmelse mellem den foreslåede § 94, stk. 1, og bemærkningerne til bestemmelsen. Endvidere vurderes bestemmelsen i den foreslåede § 94, stk. 2, 4. pkt., at være overflødig, da den er en gentagelse af stk. 2, 3. pkt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at den nævnte uoverensstemmelse er bragt i orden. Ministeriet er ikke enig i, at de nævnte 3. og 4. pkt. indebærer en gentagelse. For at tydeliggøre dette, foreslås en ændring i bemærkningerne til 3. pkt.

Huslejenævnsforeningen finder, at bestemmelsen i den foreslåede § 101 er en overflødig gentagelse af nævnets kompetence i sager om mangler ved det lejede ved lejeforholdets begyndelse. Da reglerne om mangler ved lejeforholdets begyndelse er indeholdt i lovens kapitel 9, bør bestemmelsen udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen udgår af lovforslaget.

Kapitel 11: Udlejerens adgang til det lejede og ret til at foretage ændringer i det lejede m.v.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til § 103 kan give indtryk af at være en udtømmende opstilling af eksempler på, hvornår udlejer har ret til adgang til det lejede. For at undgå uklarhed skal EjendomDanmark anbefale, at ministeriet i bemærkningen understreger, at der er tale om eksempler og ikke en udtømmende liste.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de påpegede justeringer af bemærkningerne er foretaget.

EjendomDanmark vurderer, at § 106, stk. 1, unødigt komplicerer reglerne for store småhuse og er en overflødig kategori i lejereguleringen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at kategorien store småhuse udgår helt af lejereguleringen, således at alle småhuse i beboelsesejendomme med op til 6 lejligheder er underlagt samme regler, og



derved imødekomme det politiske mål om at gøre de administrative byrder for disse ejendomme mindre end for almindelige ejendomme samt forenkle reglerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark fremkom med samme holdning i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 19 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at lovbemærkningen til § 106, stk. 1, om, at forbedringsforhøjelser, der er "aftalt mellem lejeren og udlejer" ikke indgår i beregningen af grænsebeløb på 100 kr. pr m² bruttoetageareal (bemærkningernes side 404), er af en sådan karakter, at det bør fremgå af selve lovteksten og ikke alene af bemærkningerne. EjendomDanmark skal for klarhedens skyld derfor anbefale, at selve lovteksten præciseres således.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at aftalte forbedringer og de medfølgende lejeforhøjelser slet ikke er omfattet af bestemmelsen, fx skal der ikke for aftalte forbedringer foretages en varsling, da lejeren i medfør af aftalen naturligt er blevet varslet. Ministeriet finder ikke, at den foreslåede formulering, som i øvrigt ikke adskiller sig fra gældende ret på det punkt, giver anledning til misforståelser og finder derfor ikke behov for at præcisere lovteksten som anført.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til den foreslåede § 106, stk. 3, hvorefter det ikke er tilstrækkeligt "alene at angive et skønnet totalbeløb" reelt er en stramning af selve bestemmelsen, idet bemærkningen indikerer, at der skal foreligge egentlige tilbud på arbejderne, hvilket i selve lovteksten ikke angives som et krav. Der kan være tale om et kvalificeret bud på udgifterne for eksempel i overensstemmelse med et lignende projekt på en anden ejendom. EjendomDanmark anbefaler, at denne del af bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at der her sondres mellem overslag og skøn, således at overslag har en form for substans bag, mens skøn alene vil bero på personlig holdning eller vurdering. Ministeriet kan ikke imødekomme det anførte, men har præciseret bemærkningerne i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at kravene til erstatningsboligen i bemærkningerne til § 107, stk. 2, i høj grad tager udgangspunkt i lejers forhold og ikke det lejede, som skal erstattes. Dette synes at være en stramning, der ikke er sikkert belæg for i praksis. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningerne slankes, så de ikke tillægger en bestemt tolkning.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne i den anledning alene giver udlejer valgmuligheder i forhold til opfyldelsen af sine forpligtelser. Dette er præciseret i bemærkningerne.

EjendomDanmark vurderer, at der i den foreslåede § 107, stk. 4, er tale om en ikke ubetydelig stramning af reglerne, idet lejeforhøjelsen bortfalder, hvis fx et huslejenævn vurderer, at erstatningsboligen ikke er "passende". Med denne stramning gives udlejer ingen mulighed for at rette op på det, hvis udlejer i god tro har skønnet forkert på begrebet "passende". Dette er en ubegrundet skærpelse af sanktionsmuligheden i bestemmelsen, og EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning henvise til side 19 i høringsnotatet af 12. oktober 2020 fra 1. høring og bemærke, at det efter ministeriets vurdering er en



klar forudsætning, at lejer tilbydes en passende erstatningsbolig. Det anførte kan på den baggrund ikke imødekommes.

EjendomDanmark vurderer, at man med § 108 har ladet den eksisterende boligreguleringslov § 27, stk. 4, 2. pkt., udgå, hvilket udvider området for, hvornår et huslejenævn kan fastsætte en frist for, hvornår endelig varsling af forbedringsforhøjelse skal ske med dertil følgende sanktionsmuligheder. Denne udvidelse synes ubegrundet, og EjendomDanmark skal anbefale, at forslaget bringes i overensstemmelse med de eksisterende regler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning henvise til svaret i på side 19 i høringsnotatet af 12. oktober 2020 fra 1. høring og bemærke, at det efter ministeriets vurdering er uhensigtsmæssigt, at huslejenævnene ikke kan fastsætte frister, alene fordi arbejderne er påbudt ved lov, da det må forudsættes, at huslejenævnene ved fastsættelsen af en sådan vil tage højde for, at arbejderne er påbudt.

EjendomDanmark vurderer desuden, at bemærkningerne til bestemmelsen ikke er tilpasset i forhold til angivelse af byfornyelsesloven i bestemmelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet bemærker grundlaget for ændringen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er tilrettet, så den stemmer over ens med gældende ret for så vidt angår henvisningerne til byfornyelseslovene.

EjendomDanmark vurderer, at der med § 109 er tale om en betydelig og ubegrundet udvidelse af huslejenævnenes kompetencer, der ikke medfører større retssikkerhed for hverken lejer eller udlejer, men blot er til skade for især udlejer. EjendomDanmark anbefaler, at bestemmelsen omformuleres, så den bringes i overensstemmelse med de nuværende regler. Det anbefales samtidig, at anke af en fastsat frist har opsættende virkning ligesom nugældende § 25, stk. 3, hvor anke har opsættende virkning til fordel for lejer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 19-20 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt at slå den opsættende virkning fast i § 110, stk. 3, men at bestemmelsens rækkevidde bør udvides. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bestemmelsen udvides til også at gælde arbejder, som udlejeren pålægges at gennemføre eller pålægges at gennemføre med en bestemt hast, så ankemuligheden ikke reelt er illusorisk.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ligger uden for rammerne for dette lovforslag at foretage materielle ændringer.

EjendomDanmark vurderer, at der med § 111 er tale om en ubegrundet stramning af de eksisterende regler. Formålet med sammenskrivningen var at gøre loven mere tilgængelig - ikke at forskyde balancen i reguleringen. EjendomDanmark anbefaler derfor, at bestemmelsen omformuleres, så den stemmer overens med de eksisterende regler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 19-20 i høringsnotat af 12. oktober 2020.



Kapitel 12: Vedligeholdelse

EjendomDanmark bemærker, at definitionen af vedligeholdelsesbegrebet i forslaget § 112, stk. 1, er problematisk, idet det er uklart, hvad der skal forstås ved begrebet ”modparten”, og ved almindelige retsgrundsætninger. EjendomDanmark anbefaler, at definitionen udgår eller omformuleres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henviser til ministeriets bemærkning hertil på side 20 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark bemærker, at bemærkningerne til forslaget § 112, stk. 2, om definition af det indvendige vedligeholdelsesbegreb er upræcise, idet bemærkningerne nævner, at indvendig vedligeholdelse ikke omfatter maling af skabe og inventar. Endvidere er ændringen til ”behandling af gulve” ikke gennemført konsekvent i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er tilrettet, således at ”lakering af gulve” er erstattet af ”behandling af gulve”. Vedrørende malbare flader er bemærkningerne præciseret. Det er ministeriets opfattelse, at fx skabe og inventar ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelsespligt.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at det til bemærkningerne til forslaget § 113, stk. 2, fremgår, at *en del af udlejerens renholdelsespligt kan være overgået til lejerne ved aftale*. Det kan imidlertid ikke aftales for så vidt angår store ejendomme i regulerede kommuner, hvor den udvendige vedligeholdelse ikke kan pålægges lejerne. Grundejernes Investeringsfond samt Huslejenævnsforeningen gør herudover gældende, at det er uhensigtsmæssigt at anse renholdelse for omfattet af vedligeholdelsespligten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til forslaget § 113, stk. 2, er præciseret. Ministeriets opfattelse er, at vedligeholdelse og renholdelse er tilstrækkeligt sammenfaldende til, at der ikke bør skelnes herimellem i lovtæksten. Der henvises endvidere til side 4 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

Huslejenævnsforeningen anfører, at bemærkningerne til § 114 om vedligeholdelsesplan for ejendommen er upræcise, idet det blot fremgår, at ejendommen skulle indeholde mindst 7 lejemål pr. 1 januar 1995.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret.

Danske Udlejere bemærker, at det bør fremgå af forslaget § 114 om vedligeholdelsesplan og § 116, hvilke ejendomme reglerne omfatter.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at kapitlet om lovens anvendelsesområde benytter samme systematik, som kendes fra den gældende boligreguleringslov. Der henvises til side 3 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark anfører, at ændringen af forslaget § 115, stk. 2, om nedsættelse af lejen indtil Grundejernes Investeringsfond udfører arbejderne på udlejerens vegne, er problematisk, idet udlejeren ikke er herre over de forbedringer, som foretages.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henviser til ministeriets bemærkning hertil på side 21 i høringsnotatet af 12. oktober 2020.



EjendomDanmark anfører endvidere til § 115, stk. 2, at det er nødvendigt at eksplisitere, at anke om vedligeholdelsespåbud skal have opsættende virkning.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at anke om vedligeholdelsespåbud efter ministeriets opfattelse ikke har opsættende virkning. Forholdet er præciseret i bemærkningerne.

HUSEN advokater anfører i forhold til forslagets § 118, stk. 5, om den indvendige vedligeholdelseskonto, at tilføjelsen af ordet ”mindst” ændrer bestemmelsen markant, idet udlejere, der ikke kan fremlægge regnskaber for de seneste 5 år, kan blive tvunget til at hensætte mere end 5 års hensættelser.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af bestemmelsens bemærkninger, at såfremt beløbet på vedligeholdelseskontoen må antages at overstige fem års hensættelser, skal beløbet på kontoen imidlertid ikke maksimeres til 5 år. Ministeriet finder dette mest rimeligt, da udlejerens manglende fremlæggelse af regnskab ikke skal kunne medføre, at hensættelsesbeløbet reduceres. Efter ministeriets opfattelse er der tale om en præcisering, hvilket er tilføjet til bestemmelsens almindelige bemærkninger.

Kapitel 13: Hensættelser til vedligeholdelse

EjendomDanmark anfører, at formuleringen af forslagets § 118, stk. 4, om udlejerens meddelelse om beløb til rådighed på den indvendige vedligeholdelseskonto, bør bringes i overensstemmelse med praksis. Formuleringen af bestemmelsen er ændret, således at en negativ saldo skal ansættes til nul.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den gældende formulering af bestemmelsen har givet anledning til tvivl. Det fandtes derfor hensigtsmæssigt at ændre bestemmelsens formulering. Bestemmelsens anvendelse er præciseret i bemærkningerne.

EjendomDanmark anfører til forslagets § 119, stk. 1, om lejerens krav på, at udlejer foretager indvendig vedligeholdelse, at udlejerens ankemulighed gøres illusorisk, når Grundejernes Investeringsfond kan iværksætte arbejderne, selvom udlejer har anket nævnets afgørelse herom.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er i overensstemmelse med den gældende boligreguleringslovs § 60, stk. 1. Det præciseres, at det er en betingelse, at huslejenævnets frist ikke er overholdt.

EjendomDanmark anfører til forslagets § 121, stk. 1, at det ikke fremgår af bestemmelsens bemærkninger, at 80/20-ejendomme er undtaget fra det supplerende krav om udvendige vedligeholdelseskonti.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er præciseret i bemærkningerne.

EjendomDanmark anfører til forslagets § 122, stk. 1, om beløb, der kan fradrages de udvendige vedligeholdelseskonti, at bestemmelsen er ændret materielt. Ministeriets bemærkning om, at udlejer kan varsle lejeforhøjelse ved brandsikring og energibesparende arbejder, afvises.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med tilsvarende anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til ministeriets bemærkning hertil på side 23 i høringsnotatet af 12. oktober 2020. Det skal tilføjes, at



det efter ministeriets opfattelse som altovervejende hovedregel ikke vil være attraktivt for udlejere at udføre de pågældende arbejder med midler fra vedligeholdelseskonti, når arbejderne kan udføres som forbedringer.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at det til bemærkningerne til forslaget § 121 fremgår, at det tillige er en betingelse for udbetaling fra kontoen i Grundejernes Investeringsfond, at årets hensættelser til den bundne konto ikke kan dække afholdte vedligeholdelsesudgifter. Det anføres, at der ikke er hjemmel hertil i lovforslaget.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til bestemmelsen er præciseret.

Grundejernes Investeringsfond og EjendomDanmark anfører til forslaget § 123 om udbetaling af beløb fra den bundne konto, at forbedringer bør fremgå af lovteksten. Det anføres endvidere, at ordet "afsat" bør udgå af forslaget § 123, stk. 4.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet.

Grundejernes Investeringsfond bemærker, at det til forslaget § 125 om, at huslejenævnet indsender afgørelser til Grundejernes Investeringsfond, bør præciseres, hvilke afgørelser der er tale om.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret.

Kapitel 14: Udlejers forbedringer

EjendomDanmark vurderer, at den foreslåede definition af forbedringer er en markant indskrænkning i forhold til, hvordan begrebet anvendes i dag. EjendomDanmark foreslår herefter, at begrebet defineres således: "Ved forbedringer forstås foranstaltninger eller installationer, der enten tilfører det lejede eller ejendommen nye egenskaber, forøger det lejedes værdi, giver en øget brugsværdi eller er påbudt ved lov eller offentlige forskrifter. Ved forbedringer skal ligeledes forstås miljømæssige tiltag, energibesparende foranstaltninger, faciliteter og foranstaltninger, der giver en øget sikkerhed eller sparer ressourcer for lejeren eller ejendommen, samt foranstaltninger, der giver lejeren en udvidet mulighed for benyttelse af det lejede eller ejendommen".

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den af EjendomDanmark foreslåede definition potentielt udvider forbedringsbegrebet, hvorfor det anførte ikke kan imødekommes. Ministeriet har dog tilføjet til ordlyden af bestemmelsen, at arbejder udført efter påbud eller offentlige forskrifter tillige falder ind under forbedringsbegrebet.

LLO påpeger, at være utilfreds med udformningen af § 127, som fastsætter udlejers ret til at foretage ændringer af det lejede. LLO ønsker herudover bemærkningerne til bestemmelsen udbygget med en forklaring af begrebet "varigt".

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at LLO fremførte samme holdning i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 30 i høringsnotat af 12. oktober 2020. Ministeriet har dog i bemærkningerne til bestemmelsen uddybet, hvad der efter ministeriets opfattelse forstås ved "varigt".

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkeligt i bemærkningerne til § 128, stk. 1, at notere, at den foreslåede definition omfatter den slags foranstaltninger, som er nævnt i den nugældende lov om leje § 58, stk. 7. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at en bestemmelse svarende til den nuværende lejelov § 58, stk. 7, indsættes eksplicit i lovteksten.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 25 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer, at den nuværende boligreguleringslovs § 29, stk. 2 og 3, ikke har mistet sin relevans. Der foretages til stadighed (mindre) forbedringer, der kan falde ind under bestemmelsen, selvom beløbet ikke er blevet nettoprisindekseret. Ved at ophæve bestemmelsen foretager ministeriet således en urimelig og ubegrundet indskrænkning i udlejers mulighed for økonomisk at håndtere påbudte forbedringer. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at mulighederne i den nuværende boligreguleringslov §29, stk. 2 og 3, opretholdes og indføres direkte i lovteksten.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen principielt set ingenlunde har mistet sin relevans, hvorfor den manglende nettoprisindeksregulering og dermed gradvise udhuling af bestemmelsen er uhensigtsmæssig. Der foretages stadig lovpåbudte arbejder, og der er til stadighed udlejere, der kan få brug for hjælp fra Grundejernes Investeringsfond i den forbindelse. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at der til bestemmelsen indføres en nettoprisindeksregulering i lighed med nærmest alle andre beløbsgrænser i lejelovgivningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har spurgt Grundejernes Investeringsfond om, hvor mange lån denne har ydet til foranstaltninger som nævnt i den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 1. Grundejernes Investeringsfond kunne berette, at de alene har data, som går 10 år tilbage, men at der i disse 10 år ikke har været ydet sådanne lån. Ministeriet må på den baggrund fastholde, at bestemmelserne, som ikke foreslås videreført, har mistet deres relevans.

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er korrekt angivet i bemærkningerne til § 129, stk. 2, at udlejer i beregningen af en forbedringsforhøjelse skal fratrage tilskud, som kunne - men reelt ikke er - opnået. Hvis udlejer ikke opnår et tilskud, har udlejer ikke haft besparelsen, og så skal beløbet ikke fratreges i beregningen af forbedringsforhøjelsen. Det må således alene være det reelle og faktiske tilskud, som beregningen skal tage udgangspunkt i. EjendomDanmark anbefaler, at bemærkningen tilpasses, så dette fremgår tydeligt, så bemærkningen kommer i bedre overensstemmelse med praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne til bestemmelsen er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at kravet i § 131, stk. 3, om at tage forbehold for yderligere lejeforhøjelse er en retlig nyskabelse, der savner begrundelse og grundlag; kravet fremgår således heller ikke af selve lovteksten. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen herom udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at det fremgår af den gældende lejelovs § 59, stk. 3, og den gældende boligreguleringslovs § 27, stk. 4, at udlejeren må forbeholde sig retten til at fremsætte nyt krav, når byggeregnskabet er afsluttet. Det af EjendomDanmark anførte kan herefter ikke tages til efterretning.

EjendomDanmark vurderer, at § 131, stk. 7, udvider huslejenævnenes muligheder for at nedsætte den foreløbige leje, således at denne nu også kommer til at omfatte ejendomme i uregulerede kommuner, småhuse og 80/20-ejendomme. Dette er en betydelig stramning af reglerne, og stramningen synes ubegrundet og i uoverensstemmelse med sammenskrivningens formål om så vidt muligt at opretholde



retstilstanden i reguleringen. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at lovtæksten suppleres, så rækkevidden af bestemmelsen indskrænkes i overensstemmelse med reglerne i dag.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvide til dette svar, jf. side 26 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsen i den nuværende lejelov § 59 a, stk. 3, om forhåndsgodkendelse af husleje i tagetager, der indrettes til boliger, mangler i lovforslaget. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen videreføres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvide til dette svar, jf. side 26 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen i den nuværende lejelov § 59 a, stk. 5, om forhåndsgodkendelse af lejeforhøjelser efter ombygning efter byfornyelsesreglerne ikke er videreført, og der synes i lovbemærkningerne ikke at være nogen uddybende begrundelse herfor. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at ministeriet begrundes ændringen, så det tilsikres, at bestemmelsen er overflødig.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er tilrettet, således at den gældende lejelovs § 59 a, stk. 5, videreføres uændret.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til § 133, stk. 1, indfører en fundamental nyskabelse i dansk ret, idet der indføres mulighed for, at en aktør, der ikke er part i en sag, gives mulighed for at anke sagens afgørelse. Sager om forhåndsgodkendelser er alene sager mellem udlejeren og huslejenævnet, hvorfor lejerne ikke er part.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvide til dette svar, jf. side 27 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriets bemærkninger på side 459 og 463 til § 133, stk. 5, om begrebet "ændrede forhold" er ude af trit med den praktiske anvendelse af bestemmelsen i dag. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningerne herom ændres, så det i stedet anføres, at forhåndsgodkendelsen er betinget af, at forbedringerne gennemføres i overensstemmelse med det forhåndsgodkendte projekt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen i § 134 til den tidligere lov om privat byfornyelses § 2, stk. 1, er ændret, således at der ikke længere henvises til § 2, stk. 1, nr. 1. EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet begrundes denne ændring i lovbemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den forbindelse bemærke, at bestemmelsen er tilrettet i overensstemmelse med gældende ret.

EjendomDanmark vurderer, at der med § 136, stk. 1, er tale om en betydelig udvidelse af straffbestemmelsens anvendelsesområde. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen ændres, så den passer bedre med den nuværende retstilstand.



Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at bestemmelsen er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at reglerne om forbedringer i den nuværende lejelovs kapitel X er fravigelige. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at ufravigelighedsbestemmelsen fjernes eller modificeres, så nuværende retsstilling opretholdes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at EjendomDanmark kom med samme anbefaling i 1. høring. Ministeriet skal derfor henvise til dette svar, jf. side 28 i høringsnotat af 12. oktober 2020.

EjendomDanmark vurderer, at undtagelserne i bestemmelsen er utilstrækkelige. Således bør § 127, stk. 1, ligeledes undtages, da det godt kan aftales, at man fx kan inddrage et anvist pulterrum ved tildeling af et andet. Ligeledes vil man kunne aftale i lejekontrakten, at lejemålet ændres i lejeperioden herunder på en måde, som vil ændre det lejedes identitet. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen og bemærkningerne hertil omformuleres, så disse forhold fremgår tydeligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til § 137, stk. 3, er ufuldendte, idet det ikke fremgår med tilstrækkelig tydelighed, at §§ 138-139 er undtagelser fra bestemmelsen. EjendomDanmark anbefaler, at dette gøres klart i lovtæksten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovtæksten er suppleret i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnsforeningen vurderer, at der med § 132 sker nogle betydelige og ønskelige ændringer af reglerne om forbedringsvarslinger. Beboerrepræsentationer skal fremover ikke længere have en særskilt varslings af forbedringer, og lejerne og beboerrepræsentationen vil fremover have samme mulighed for at gøre indsigelse. Realitetsændringerne er imidlertid ikke omtalt i bemærkningerne, hvad der forekommer uhensigtsmæssigt.

Indenrigs- og Boligministeriet mener ikke, at der med den foreslåede bestemmelse lægges op til materielle ændringer i lovgivningen, og der er således ikke behov for yderligere præciseringer i bemærkningerne.

Kapitel 15: Aftalte forbedringer

EjendomDanmark anfører, at det af bemærkningerne til § 138, stk. 3, fremgår, at det udtrykkeligt skal fremgå af aftalen, at lejeforhøjelsen er aftalt efter den særlige ordning i denne bestemmelse, hvorved lejelovens almindelige regler fraviges.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at sætningen vil blive omformuleret, så sidste led ikke fremstår som et gyldighedskrav.

EjendomDanmark anfører, at det er uklart, hvad der i bemærkningerne til § 139, stk. 1, menes med, at aftalen indgås ”lovens almindelige vilkår”.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at udtrykket almindeligvis anvendes med det formål at klargøre, at bestemmelsen ikke indebærer, at der kan aftales vilkår, som fraviger lovens ufravigelige regler. Dette vil blive præciseret i bemærkningen.



EjendomDanmark peger på, at det af bemærkningerne til § 137, stk. 1, fremgår, at der ikke kan aftales individuelle forbedringer før indgåelse af lejeaftalen, og finder, at det bør tilføjes, at lejer og udlejer generelt frit kan indgå aftale om forbedringstillæg uden særlig hjemmel.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de omtalte bemærkninger alene knytter sig til den særlige ordning om fravigelse af reglerne om forbedringsforhøjelser for individuelle forbedringer. En generel beskrivelse af mulighederne for at fravige lovens almindelige regler om beregning af forbedringsforhøjelse findes derfor ikke relevant i denne sammenhæng.

Kapitel 16: Lejerens ret til at foretage installationer i det lejede

EjendomDanmark henviser til, at det af bemærkningerne til § 143, stk. 1, fremgår, at det, at lejeren ikke forudgående har givet udlejer meddelelse om installationen, ikke i sig selv giver udlejer adgang til at modsætte sig installationen eller til at opsig eller ophæve lejeaftalen. Det anbefales, at det præciseres, at manglende meddelelse til udlejer efter omstændighederne kan være misligholdelse af lejeforholdet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det med formuleringen ”ikke i sig selv” tilstrækkeligt tydeligt er tilkendegivet, at manglende meddelelse efter de konkrete omstændigheder vil kunne indebære misligholdelse.

EjendomDanmark henviser til bemærkningerne til § 143, stk. 2, hvoraf det fremgår, at udlejerens krav om sikkerhedsstillelse skal rejses straks på det tidspunkt, hvor udlejer bliver bekendt med lejerens ønske om at foretage en installation, eller når udlejer bliver opmærksom på, at lejeren har foretaget en installation, uden at udlejer har modtaget besked herom. Reagerer udlejer ikke på de nævnte tidspunkter, vil udlejer fortabe sin ret til at gøre bestemmelsen gældende.

Da dette ikke fremgår af bestemmelsen, og det må være op til domstolene i sidste ende at vurdere, foreslås at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive præciseret i bemærkningerne, at udlejer efter omstændighederne vil kunne fortabe sin ret, og at det er op til domstolene at vurdere i den konkrete situation.

Husen Advokater anfører, at bemærkningen til § 143, stk. 3, om at lejeren har valgt i forhold til, hvilken sikkerhed der skal stilles for arbejder, der udføres efter reglerne om lejerens installationsret, ikke er i overensstemmelse med lovens ordlyd eller retspraksis.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af bestemmelsen fremgår, at udlejer kan kræve, at lejeren ved forsikring eller på anden måde stiller fornøden sikkerhed for opfyldelsen af erstatningsansvaret. Det er således i overensstemmelse med ordlyden, at lejeren kan vælge den konkrete sikkerhedsform i det omfang, der herved stilles den *fornødne* sikkerhed.

EjendomDanmark peger på, at det af de gældende regler følger, at lejeren er ansvarlig både for skade, der forårsages af etablering af antenne og for etablering af kabelforbindelse, og anbefaler, at dette præciseres i bestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet kan tiltræde, at det i bestemmelsen i § 144, stk. 3, præciseres, at lejerens ansvar tillige omfatter skade forårsaget af etablering af kabelforbindelse.



EjendomDanmark anbefaler, at det i bemærkningerne til § 144, stk. 4, præciseres, at udlejeren kan afvise vedtægter for en antenneforening, hvis de indeholder regler om hæftelse, som ikke er i overensstemmelse med lovens regler herom.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive præciseret, at udlejeren vil kunne afvise vedtægter, som indeholder regler om hæftelse, der er i strid med lovens regler.

EjendomDanmark anfører, at det af bemærkningerne til § 145, stk. 1, fremgår, at hvis en lejers skiltning påfører en anden lejer gener, vil det kunne påtales som en mangel. Det anbefales, at bemærkningen udgår eller uddybes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningen vil blive uddybet.

EjendomDanmark anfører, at det af bemærkningerne til § 146, stk. 2, fremgår, at lejeren er erstatningsansvarlig for skader, der er forårsaget af foretagne forbedringsarbejder omfattet af råderetten, og anbefaler, at det præciseres, at lejeren er ansvarlig for alle arbejder i henhold til råderetten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man finder det tilstrækkeligt klart, at ansvaret omfatter alle forbedringsarbejder efter råderetten.

EjendomDanmark foreslår, at hensynet til, om eksisterende installationer er "tidssvarende" i forbindelse med værdiansættelsen, udgår, idet der er tale om en ny kvalificering.

Indenrigs- og Boligministeriet kan tiltræde anbefalingen, idet vurderingen allerede indgår i vurderingen af installationens kvalitet.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til § 146, stk. 6, om at flere arbejder, der udføres samtidig, anses som ét arbejde, når lejeren har anmeldt dem som ét arbejde til udlejeren, ikke har grundlag i bestemmelsen og bør udgå eller tilpasses.

Indenrigs- og Boligministeriet kan ikke tiltræde bemærkningen, idet alle arbejder som altovervejende hovedregel består af et antal delarbejder. Når disse anmeldes og udføres samlet som ét arbejde, må udgangspunktet være, at der er tale om ét arbejde.

EjendomDanmark påpeger, at det er en udvidelse af huslejenævnens kompetence, når det i § 148, stk. 2, foreslås, at huslejenævnet også i uregulerede kommuner kan afgøre lejernes krav om udførelse af energibesparende arbejder, jf. § 147.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af såvel de almindelige bemærkninger som de særlige bemærkninger fremgår, at det foreslåede er en ændring af den gældende retsstilling, herunder at ændringen er begrundet i hensynet til sikre ensartethed i de regelsæt, som er skrevet sammen. Det findes ikke velbegrundet at opretholde denne forskel.

EjendomDanmark vurderer, at det er en nyskabelse, at reglerne om lejerens råderet gøres ufravigelige i § 149, som bør udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke kan tiltræde det anførte, idet det af bemærkningerne til forslaget fremgår, at de gældende regler om råderet efter sit indhold anses at være ufravigelige.



Kapitel 17: Lejerens brug af det lejede

EjendomDanmark vurderer under henvisning til retspraksis, at ministeriet i bemærkningerne til § 150, stk. 2, om lejerens erstatningsansvar har indskrænket lejerens erstatningsansvar i tilfælde, hvor rygning i boligen har fundet sted. Det anføres, at afgørende må være, om rygning har været af et sådant omfang, at nikotinaflejringerne medfører ekstra udgifter end ellers til istandsættelse. Det vurderes endvidere, at der i bemærkningerne til bestemmelsen er sket en indskrænkning af lejers erstatningsansvar, når der er tale om skade forvoldt på ældre bygningsdele eller inventar.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne tilrettes, så de i højere grad stemmer overens med det af EjendomDanmark anførte.

Kapitel 19: Brugsrettens overgang

EjendomDanmark anbefaler, at den foreslåede § 158, stk. 2, om beboermaksimum ved fremleje udgår, idet reglerne om beboermaksimum ikke anvendes i praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i forbindelse med sammenskrivningen som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer. Ministeriet finder derfor ikke anledning til, at reglerne om beboermaksimum udgår.

BL og EjendomDanmark anbefaler, at udlejere skal kunne kræve dokumentation fra lejerens af, at fremleje er berettiget, således udlejer ikke alene har ret til at få oplyst årsagen til lejerens fravær. Såfremt dette ikke kan imødekommes, anbefaler BL, at det fremgår af bemærkningerne, at der gælder en anden fortolkning for de almene boligorganisationer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der efter ministeriets opfattelse ikke kan stilles krav om dokumentation for, at fremleje er berettiget. Ministeriet bemærker i den forbindelse, at der som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer i forhold til den gældende retstilstand. Ministeriet finder det endvidere ikke hensigtsmæssigt at redegøre for fortolkningen af almenlejelovens regler i bemærkningerne til bestemmelserne i lov om leje.

EjendomDanmark bemærker til forslaget § 159, stk. 2, om udlejerens mulighed for at modsætte sig et fremleje forhold, når antallet af personer er større end antallet af beboelsesrum i lejemålet, at bemærkningerne er upræcise, idet udlejerens må kunne modsætte sig, når husstanden udvides efter fremleje forholdets etablering.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret. Bestemmelsens fortolkning er dog uddybet i bemærkningerne.

EjendomDanmark bemærker til forslaget § 159, stk. 2, om udlejerens mulighed for at modsætte sig fremleje forhold, at bemærkningerne bør omformuleres, således at bestemmelsens formål træder tydeligere frem.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret. Bestemmelsens anvendelse er dog uddybet i bemærkningerne.



EjendomDanmark bemærker til forslaget § 160, stk. 1, om lejerens erstatningsansvar, at det ønskes præciseret, at lejeren ved aftale kan gøres ansvarlig også ved tab, der skyldes forsvarlig adfærd i tilfælde af, at lejeren har fået en aftalt fremlejeret.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lejerens erstatningsansvar ved fremleje ikke kan indebære, at lejeren hæfter for skader i videre omfang, end hvad der følger af lejerens vedligeholdelsespligt og lovens regler

EjendomDanmark bemærker til forslaget § 162, stk. 1, at bestemmelsen bør udvides. Det giver i praksis anledning til stor tvivl, hvornår der er tale om en reel bytteanmodning, som gør, at udlejeren skal agere efter § 162, stk. 3.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forholdet er uddybet i bestemmelsens bemærkninger.

EjendomDanmark bemærker til forslaget § 162, stk. 2, nr. 2, at en fortsættende lejers bytteret er betinget af, at denne har beboet lejligheden i 3 år. EjendomDanmark anbefaler, at det præciseres i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efter ministeriets opfattelse ikke er en betingelse, at en fortsættende lejer har beboet lejligheden i 3 år, idet lejeforholdet netop fortsættes efter den forrige lejer.

EjendomDanmark anfører til forslaget § 162, stk. 2, at bemærkningerne går videre end bestemmelsen giver mulighed for, når det fremgår, at udlejer skal modsætte sig byttet allerede ved kendskab til lejers hensigt herom.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret.

EjendomDanmark anfører til forslaget § 162, stk. 3, om udlejers pligt til at give lejerne besked, hvis et lejemål planlægges forbedret, at definitionen af ordet ”straks” er problematisk.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne efter ministeriets opfattelse er i overensstemmelse med gældende ret. Ministeriet finder det korrekt, at forståelsen af ordet uddybes i bemærkningerne til bestemmelsen.

EjendomDanmark anfører til forslaget § 164, stk. 2, om hustrandsmedlemmers ret til at fortsætte lejeforholdet, at det ikke stemmer med bestemmelsens ordlyd, når det i bemærkningerne fremgår, at et hustrandsmedlem kan have ret til at fortsætte lejeforholdet, på trods af, at lejeren efterlader en ægtefælle, hvis ægtefællen ikke kan eller vil indtræde.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsens bemærkninger er justeret.

EjendomDanmark bemærker, at bemærkningerne til forslaget § 164, stk. 4, om udlejers opsigelse i tilfælde af lejerens død bør præciseres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er uddybet.



BL opfordrer til, at der fastsættes rammer for lejefastsættelsen ved fremleje både i den private og almene lejelov.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i forbindelse med sammenskrivningen som udgangspunkt ikke foretages materielle ændringer. Forslaget kan derfor ikke imødekommes.

Kapitel 20: Opsigelse

EjendomDanmark finder, at en udlejer, der agerer i god tro, ikke kan og bør holdes ansvarlig for lejers opsigelse uden ægtefællens samtykke. EjendomDanmark peger endvidere på flere formuleringer i bemærkningerne til bestemmelsen om udlejerens adgang til at opsiges lejer, som bør tilpasses gældende ret.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det præciseres i bemærkningerne, at udlejeren, hvis denne ikke kan anses for at være i god tro, bør indhente ægtefællesamtykke til opsigelsen. Der er endvidere i lyset af EjendomDanmarks bemærkninger foretaget en gennemgang af bemærkningerne til den foreslåede § 172 og § 173, nr. 2. Der er som led heri foretaget ændringer i bemærkningerne til lovforslaget.

LLO finder, at der i bemærkningerne til den foreslåede § 174, stk. 2, om at udlejeren skal opfordre lejer til at flytte, hvis lejer i et tidsbegrænset lejeforhold benytter det lejede mere end en måned efter den aftalte lejetids udløb, i forhold til den udgave af lovforslaget, som blev sendt i 1. høring, er sket en ændring, som Lejernes Landsorganisation finder forkert.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen blev ændret efter den 1. høring som følge af høringssvar fra EjendomDanmark. Uenigheden går på, om parterne skal have afsluttet forhandlinger om en fornyelse af kontrakten inden udløbet af fristen på 1 måned, eller om det er tilstrækkeligt, at der er indledt forhandlinger. Da ministeriet ikke har kendskab til retspraksis på området, ændres bemærkningerne til, at en afgørelse af spørgsmålet vil bero på en konkret vurdering.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningerne til den foreslåede § 174 om tidsbegrænset udlejning ikke er korrekte, herunder vurderes, at det ikke er korrekt, at huslejenævnet kan tilsidesætte tidsbegrænsningen på grund af mere byrdefulde vilkår. Det vurderes endvidere, at bemærkningerne til den foreslåede § 175, stk. 1, bør justeres. EjendomDanmark har endelig flere kommentarer til den foreslåede § 183, stk. 1, om udlejerens adgang til at hæve lejeaftalen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man imødekommer bemærkningerne. Dette gælder dog ikke bemærkningen om mere byrdefulde vilkår, idet ministeriet finder, at der kan findes støtte i retspraksis i det i bemærkningerne anførte.

Kapitel 21. Udlejerens ret til at hæve lejeaftalen

EjendomDanmark har flere bemærkninger til bemærkningerne til den foreslåede § 183, stk. 1 og 2, herunder om krav til en ophævelse af lejeaftalen som følge af for sen betaling. Det bemærkes blandt andet, at det ikke er korrekt, at udlejeren ikke kan kræve et højere påkravsgebyr end det i loven angivne, fx hvis lejeaftalen er indgået på en ældre typeformular. Der henvises i den forbindelse til en konkret fogedretskendelse fra 2010.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet har tilpasset lovforslaget i overensstemmelse med det anførte. Man har dog ikke imødekommet det om påkravsgebyret anførte. Størrelsen af og måden at opgøre påkravsgebyret blev ændret i 2009. Det fremgik imidlertid udtrykkeligt af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at lovændringerne har virkning for påkrav, der afgives efter lovens ikrafttræden. De øvrige bemærkninger imødekommes.

Husen Advokater finder, at det bør tydeliggøres i bemærkningerne til den foreslåede § 183, stk. 1, nr. 6, at er der tale om udlejerens ophævelse af lejeaftalen som følge af, at lejeren uberettiget har overladt brugen af det lejede til en anden, vil den frist, der gives til fraflytning, kunne være ganske kort, fx ved ikke-tilladt Airbnb-udlejning.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette klargøres i bemærkningerne til bestemmelsen.

EjendomDanmark vurderer, at som bemærkningerne til bestemmelsen i den foreslåede § 185, stk. 1, er formuleret, så stilles udlejerens ringere i situationer, hvor en lejeaftale ophæves som følge af lejerens mislighold, end der er belæg for. EjendomDanmark anfører således, at hvis der er aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed, bør udlejer være berettiget til at kunne opkræve leje i hele opsigelsesperioden under forudsætning af, at udlejer opfylder sin genudlejningsforpligtelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at formuleringen i bemærkningerne fastholdes. Det fremgår således af bemærkningerne, at lejeren skal betale leje for en periode, der svarer til sædvanligt opsigelsesvarsel, og at dette gælder, selv om der måtte være aftalt et længere opsigelsesvarsel eller uopsigelighed. Det vurderes, at denne fortolkning ligger inden for rammerne af bestemmelsens ordlyd. Det tilføjes endvidere i bemærkningerne til § 185, stk. 1, at udlejer efter omstændighederne kan være berettiget til at kræve erstatning for tab, der lides ved, at der ikke betales leje efter udløbet af sædvanligt opsigelsesvarsel.

EjendomDanmark anfører endvidere i forhold til den foreslåede § 185, stk. 1, at der sker en ubegrundet stramning af retstilstanden, derved at det i bemærkningerne til bestemmelsen bemærkes, at det sædvanlige opsigelsesvarsel ”beregnes som udgangspunkt fra lejeaftalens ophævelse, selv om lejeren først fraflytter senere”.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at sætningen blødes op, således at det tydeligere fremgår, at der er retspraksis for både det ene og det andet resultat.

Kapitel 22: Lejerens fraflytning

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med bemærkningen til den foreslåede § 187, stk. 1, om at udlejer skal ”tage hensyn til lejeren ved at give lejeren besked om, hvorvidt fremvisning rent faktisk vil finde sted på det af lejeren anviste tidspunkt, med et passende varsel” går videre, end bestemmelsen giver anledning til, og at man derved udstrækker bestemmelsens beskyttelse af lejeren uden hjemmel. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal i den anledning bemærke, at bemærkningernes ordlyd er lempet, så de ikke fremstår som om, de tillægger udlejerens yderligere forpligtelser end indeholdt i bestemmelsen.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen på side 583 i lovforslaget om den foreslåede § 188, stk. 1, om at der ”ved udskiftning af gammelt med nyt skal ske



fradrag for den øgede værdi, som det nye udgør” bygger på en generaliserende fortolkning af reglerne. Hvis udskiftningen er forårsaget af, at lejer i lejeperioden ikke har iagttaget sin vedligeholdelsespligt, så skal der ikke ske fradrag for værdiforøgelsen. EjendomDanmark skal anbefale, at bemærkningen revideres, så dette forhold afspejles tydeligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med bemærkningerne til § 188, stk. 1, på side 584 i lovforslaget anlægger en fejlagtig fortolkning og med bemærkningen dermed strammer reglerne. Modsat reguleringen af de almene boliger er der i lejereguleringen på det private område intet eksplicit krav om, at udlejer skal indhente et prisoverslag på istandsættelsen, og der findes derfor heller nogen regel om, hvor meget udlejer må ramme ved siden af et eventuelt indhentet prisoverslag. Ministeriets bemærkning om prisoverslag synes derfor uhjemlet og ukorrekt. Viser udlejers reelle udgift til istandsættelse at være højere end et eventuelt indhentet prisoverslag, er udlejer ikke begrænset til beløbet i prisoverslaget, medmindre udlejer på baggrund af overslaget faktisk har fastslået størrelsen på den endelige istandsættelsesudgift over for lejer. På denne baggrund skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen udgår eller som minimum tilpasses ganske betydeligt i lyset af ovenstående.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at de omtalte bemærkninger angår den situation, hvor udlejer rejser krav om dækning af tab i forbindelse med en fraflytning, hvor istandsættelsesarbejderne ikke udføres i direkte forbindelse hermed, og derved over for lejeren dokumenterer sit tab med et overslag eller et tilbud. Det kan være i den situation, hvor udlejer først efter en genudlejning ønsker at foretage istandsættelsen. Bemærkningerne har således til hensigt alene at angå det tilfælde, hvor udlejer afregner depositum med lejer, og dernæst senere finder ud af, at overslaget ikke var præcist. Bemærkningerne vil blive præciseret i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen i § 190 kan tolkes således, at ministeriet er af den ukorrekte opfattelse, at det kun er den uprofessionelle udlejer, som kan fravige den nye § 188, stk. 2, 2. pkt. Det fremgår af præceptiviteten i forslagets § 190, at reglerne i § 188, stk. 2, 1. pkt., ikke kan fraviges til skade for lejeren. Den omtvistede regel fremgår af § 188, stk. 2, 2. pkt., hvorfor både den uprofessionelle og den professionelle udlejer kan fravige § 188, stk. 2, 2. pkt., om istandsættelseskrav, som ikke fremgår af fraflytningsrapporten, så længe der indgås en aftale herom, jf. ministeriets egen bemærkning om, at udlejer ikke kan tage et forbehold om fremsættelse af yderligere krav efter fraflytningssynet for at fravige deklaratoriske regler. Derfor skal EjendomDanmark anbefale, at bemærkningen omformuleres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

Danske Udlejere påpeger, at det bør noteres, at der ikke stilles krav til fraflytningsrapporters udformning, og at de derfor ikke er omfattet af blanket-reglen i forslagets § 14.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det efterspurgte vil blive tilføjet til bemærkningerne til den foreslåede § 188.



Huslejenævnsforeningen anfører, at det af bemærkningerne til § 188 (side 584) fremgår, at udlejeren ved dokumentation af, om der er lidt et tab ved salg af lejemålet umiddelbart efter lejerens fraflytning, kan føre bevis for et prisnedslag for manglende vedligeholdelse i form af bl.a. vidneforklaringer eller syn og skøn. Det bemærkes, at en sådan bevisførelse ikke kan ske under huslejenævnets behandling af tvisten.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne er præciseret i overensstemmelse hermed.

Huslejenævnsforeningen bemærker, at med § 191 er nævnenes kompetence i forbindelse med lejers fraflytning udvidet, da der ikke p.t. er kompetence til at afgøre tvister, der udspringer af den nuværende lovs § 99. Udvidelsen skønnes ikke at være hensigtsmæssig, da afgørelse af sådanne tvister i høj grad vil kræve en bevisførelse, som ikke kan ske for nævnene. Er der tale om en ændring, der ønskes gennemført, bør udvidelsen omtales i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen er rettet til, således at den er i overensstemmelse med gældende ret.

Kapitel 23: Beboerrepræsentation

EjendomDanmark anbefaler, at det tydeliggøres i bemærkningerne til § 193, stk. 1, om lejernes ret til at vælge beboerrepræsentanter, at det præciseres i bemærkningerne, at reglerne kan ændres ved bekendtgørelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at forslaget er imødekommet således, at reglerne er præciseret.

EjendomDanmark anbefaler, at det tydeliggøres i bemærkningerne til § 193, stk. 2, hvad der forstås ved alvorlige mangler i formalia.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bedømmelsen af, hvad der skal forstås ved alvorlige mangler i formalia, henhører under domstolene.

EjendomDanmark bemærker i forhold til forslaget § 193, stk. 3, at det er uklart, om lejerne har pligt til at vælge en talsmand. Der foreslås endvidere, at det præciseres, i hvilket omfang talsmænd har ret til at få udleveret oplysninger af udlejeren.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, bemærkningerne til bestemmelsen er præciseret.

EjendomDanmark bemærker i forhold til forslaget § 194 om, at beboermødet kan vedtage en husorden, at bemærkningerne til bestemmelsen ikke er i overensstemmelse med gældende ret, idet der ikke kan vedtages bestemmelser i en husorden, som er i strid med lejekontrakterne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at efter ministeriets opfattelse henhører nogle forhold til at blive reguleret i husordenen og bør således ikke reguleres i lejekontrakterne. Ministeriet er herudover enig i, at bestemmelser i husordenen ikke kan ændre ved lejekontrakterne.

Kapitel 24: Tilbudsplicht

Husen Advokater anfører, at bemærkningerne til reglerne om tilbudsplicht generelt fremstår som en efterrationalisering i kølvandet på de netop gennemførte ændringer af boligreguleringsloven og indførelse af en karensperiode, der generelt medfører en



skærpelse af reglerne, som ikke kan genfindes i lovens nugældende ordlyd eller i Højesterets praksis, og derfor helt bør udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke har mulighed for at kommentere høringssvaret, da det ikke nærmere fremgår, hvilke konkrete dele af bemærkningerne, det anførte relaterer sig til.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til § 197, stk. 1, om, at hvis "udlejer ikke overholder denne forpligtelse, handler udlejer retsstridigt og kan ifalde erstatningsansvar over for lejerne", og at udlejer kan risikere, at "lejerne får dom for, at udlejer skal opfylde sin tilbudspligt", ikke hører hjemme i lovbemærkninger, da der er tale om en vurdering, der hører under domstolene, og anbefaler, at bemærkningen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningen er formuleret således, at der er tale om en virkning, der efter omstændighederne vil kunne indtræde. Om dette er tilfældet er i sagens natur op til domstolene at vurdere i den konkrete situation.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningen til § 197, stk. 2, om, at det er den faktiske brug med udlejers viden og accept, der er afgørende for, om et lejemål skal medregnes som beboelse eller erhverv, er upræcis og kan give anledning til fortolkningstvivl og derfor bør præciseres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive præciseret, at det er den faktiske brug, hvis denne er en anden end den aftalte, og dette sker med udlejerens viden og accept, der er afgørende for, om der udløses tilbudspligt.

EjendomDanmark finder, at det i bemærkningerne til § 197, stk. 5, om, at tilbudspligten opretholdes, selvom ejeren foretager udstykning, matrikulering eller arealoverførsel efter lov om udstykning og anden registrering i matriklen, bør præciseres, at tilbudspligten kun gælder for den del af ejendommen som frasælges.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke finder det relevant at omtale det generelle omfang af tilbudspligten i denne relation, som omhandler ændringer af ejendommens størrelse i forhold til tilbudspligten.

EjendomDanmark bemærker, at den nuværende lejelovs § 101, stk. 2, om, at tilbudspligten bortfalder, når ejendommen er opdelt i ejerlejligheder, ikke er videreført men erstattet med en henvisning til den foreslåede § 197, stk. 3, hvorefter reglerne om tilbudspligt ikke finder anvendelse på ejendomme, der er opdelt i ejerlejligheder. Henvisningen findes utilstrækkelig, da den rammer ejendomme, som er opdelt og ikke dem, der *bliver* opdelt efter lovens ikrafttræden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive præciseret, at bestemmelsen tillige omfatter ejendomme, som bliver opdelt i ejerlejligheder.

EjendomDanmark anfører, at det er en udvidelse af tilbudspligtens anvendelsesområde, når det i § 199, stk. 1, er tilføjet, at overdragelse ved spaltning udløser tilbudspligt. Det anbefales, at dette udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man har fundet behov for at præcisere, at overdragelse i forbindelse med spaltning udløser tilbudspligt. Det afgørende moment er som ved fusion, at der sker overdragelse af ejendommen i forbindelse med den selskabsretlige omdannelse. På denne baggrund findes der ikke at



være reale grunde til at sondre imellem overdragelser, som sker ved fusion, og overdragelser som sker ved spaltning.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningerne til § 199, stk. 2, hvor der oplistes undtagelser til tilbudspligten, er upræcise, idet det ikke tilstrækkelig tydeligt fremgår, at tilbudspligten selvsagt alene gælder den del af en ejendom, der frasælges. Det anbefales, at dette gøres mere tydeligt i bemærkningerne til bestemmelsen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at man i bestemmelsen har udeladt en undtagelse om, at der ses bort fra tilbudspligten, når erhververen er et godkendt saneringsselskab. EjendomDanmark skal gøre opmærksom på, ministeriet derved afskærer det offentlige fra med sikkerhed at kunne overtage ejendomme, som skal saneres.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke finder det relevant at omtale delvise overdragelser i forbindelse med bemærkninger til regler, som bestemmer i hvilke situationer, der ikke udløses tilbudspligt. For så vidt angår undtagelsen ved overdragelse til et godkendt saneringsselskab er denne henvisning udgået, da der, jf. sanerings- og byfornyelseslovgivningen, ikke længere eksisterer godkendte saneringsselskaber.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningerne til § 199, stk. 2, nr. 3, hvoraf fremgår, at undtagelsen fra tilbudspligten, når erhververen er en hidtidig medejer, ikke kan påberåbes ved overdragelse af aktier eller anparter i et selskab, som ejer en eller flere ejendomme, er en ubegrundet indskrænkning, der bør udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bestemmelsen omfatter et direkte medejerskab til ejendommen. I tilfælde at salg af aktier imellem aktieejere i samme ejendomsselskab, er dette forhold omfattet af bestemmelsen i § 199, stk. 1, 2. pkt.

EjendomDanmark vurderer, at bemærkningen til § 200, stk. 1, om håndtering af tilbudspligten i forbindelse med ejendomme, hvor der lejes ud til et selskab til videreudlejning til beboelse, er upræcis og selvmodsigende og derfor bør udgå.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke nærmere fremgår, hvad høringssvaret konkret refererer til, og har på den baggrund ikke mulighed for at kommentere høringssvaret.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningen til § 200, stk. 1, om, at hvis lejemålet er opsagt, men opsigelsesperioden ikke udløbet, består lejemålet fortsat, og lejeren skal derfor have tilbud om sammen med de øvrige lejere at overtage ejendommen på andelsbasis, bør udbygges, således at det fremgår, at det alene er de lejere, der har eller skulle have modtaget tilbuddet, og som har en brugsret på tidspunktet for andelsboligforeningens erhvervelse af ejendommen, som tæller med i opgørelsen af om kravet i andelsboligforeningsloven § 2 er opfyldt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at man ikke finder det hensigtsmæssigt i bemærkningerne at fremkomme med fortolkninger af anden lovgivning, herunder andelsboligloven.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningen til § 200, stk. 1, om, at udløses der tilbudspligt for nogle eller alle ejendomme, som sælges samlet, vil de skulle tilbydes lejerne hver for sig, går videre end lovteksten, og anbefaler, at bemærkningen udgår.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fremgår af retspraksis, at udgangspunktet ved samlet overdragelse af flere ejendomme er, at ejendommene skal tilbydes hver for sig.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningerne til § 200, stk. 1, bør præciseres, således at det bliver klart, at acceptfristen for lejernes accept af tilbud løber fra det tidspunkt, hvor lejerne har modtaget alle meddelelser, som disse har krav på i medfør af reglerne om tilbudspligt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil blive tilføjet, at det, hvis der opstår tvist herom, er op til domstolene at vurdere, hvornår dette tidspunkt indtræffer.

EjendomDanmark anfører, at der i bemærkningerne til § 200, stk. 4, hvor der gives eksempler på sædvanlige oplysninger om ejendommen, som ejeren af en ejendom skal eller bør vedlægge tilbuddet til lejerne, gås længere end lovteksten giver anledning til.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der i bemærkningerne netop oplystes eksempler på oplysninger, der efter ministeriets opfattelse skal eller bør vedlægges tilbuddet til lejerne, og at det ligeledes anføres i bemærkningerne, at der ikke i loven er givet en udtømmende oplysning af de oplysninger, som må anses for sædvanlige, da dette kan ændre sig over tid.

EjendomDanmark anfører, at bemærkningerne til § 200, stk. 4, om at udlejerens afgivelse af tilbud i henhold til reglerne om tilbudspligt skal ske inden for rammerne af de regler for digital kommunikation, som er gældende herom i forhold til de enkelte lejere, ikke er korrekt, da det vil medføre ressourcespild og besvær, hvis dokumenterne skal afgives fysisk til de lejere, som der ikke ellers kan udveksles digitale dokumenter med.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det fastholdes, at for de lejere, som har opsagt muligheden for at udveksle digitale dokumenter, jf. § 13, stk. 1, og for lejere, der er fritaget for Digital Post, jf. § 5 i lov om Digital Post fra offentlige afsendere, vil udlejerens oplysningspligt ikke kunne opfyldes ved, at lejerne fx modtager et USB-stik med oplysningerne.

EjendomDanmark anfører, at det af bemærkningerne til § 200, stk. 5, udtrykkeligt bør fremgå, at udlejer kan afvise en accept fra en andelsboligforening stiftet af lejerne, hvis foreningen ikke er stiftet i overensstemmelse med andelsboligloven.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det lades være op til domstolene at afgøre, hvilken retsvirkning det konkret må tillægges, såfremt ejeren af ejendommen ikke anser andelsboligforeningen for at være stiftet lovmæssigt.

EjendomDanmark anfører, at der i bemærkningerne til § 200, stk. 6, skrives, at hvis ejendommen sælges til en højere pris, gælder ingen tilbudspligt inden for fristen på 1 år fra tilbuddet til lejerne. EjendomDanmark ønsker det tydeliggjort, at det samme gælder, hvis ejendommen inden for fristen sælges til samme pris.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at bemærkningerne vil tilpasses, så det fremgår, at salg til samme pris inden for fristen heller ikke udløser tilbudspligt.

EjendomDanmark anfører, at der ligeledes i bemærkningerne til § 200, stk. 6, gives eksempler på, hvornår der er tale om salg på tilbudte vilkår, og at dette ikke findes hensigtsmæssigt, da det vil være op til domstolene at fortolke reglerne.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det findes hensigtsmæssigt at angive enkelte, klare eksempler på, hvornår ministeriet vurderer, der er eller ikke er tale om salg på tilbudte vilkår.

Kapitel 25: Regulering af beløb og beløbsgrænser

EjendomDanmark vurderer, at henvisningen til den foreslåede § 125, stk. 2, om huslejenævns nedsættelse af afsætningsbeløb på udvendige vedligeholdelseskonto er ny, og at henvisningen bør omtales i bemærkningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at henvisningen til lovens § 125, stk. 2, i § 203, stk. 2, er en fejl, som rettes.

Kapitel 26: Ikrafttræden m.v.

EjendomDanmark og HUSEN Advokater anfører, at overgangsreglen i § 3, stk. 2, i lov nr. 819 af 9. juni 2020 om øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, bør tilføjes i den foreslåede § 204, stk. 4.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at bestemmelsen vil blive tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark og Danske Lejere skal desuden bemærke, at der i bestemmelsen og i lovbemærkningerne ikke er en konsekvent gennemgang af tidligere vedtagne lovændringer, hvoraf der følger et behov for undtagelser til § 201.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at vedtagne overgangsordninger er gennemgået og den foreslåede § 204, stk. 4, er tilrettet i overensstemmelse hermed.

EjendomDanmark vurderer, at der i bemærkningerne til den foreslåede § 207 er behov for at uddybe henvisningen til §§ 143-144. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der tilføjes en bemærkning herom, eller at denne mere rigtigt udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den omtalte henvisning er tilrettet i overensstemmelse med det anførte.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der synes at mangle en henvisning til den eksisterende boligreguleringslov § 29. EjendomDanmark skal opfordre til, at bestemmelsen videreføres, som den er i dag, eller at ministeriet anfører i bemærkningerne, hvorfor henvisningen er fjernet, samt at der er tale om en materiel ændring.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at da den gældende boligreguleringslovs § 29, stk. 2, ikke videreføres, skal den omtalte henvisning ikke videreføres.

Danske Udlejere finder af hensyn til overblikket, at der ved hver enkelt paragraf bør tilføjes, hvor der er tvivl om ikrafttrædelsestidspunktet, indsættes et stk. herom.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det intertemporale udgangspunkt er, at aftaler er indgået på det lovgrundlag, som var gældende på tidspunktet for aftalens indgåelse, hvorfor det vil skulle fremgå, når andet gør sig gældende. Det foreslåede vil derfor efter ministeriets opfattelse ikke medføre et øget overblik.