

Til Folketingets Boligudvalg (Indenrigs- og Boligudvalget)

Roskilde, den 22.9.2021

## Vedrørende lovforslaget om sammenskrivning af de private lejelove

Vi finder anledning til at understrege:

Danmarks Lejerforeninger (DL) anbefaler de lejervenlige partier i boligforliget at gå imod forslaget fremlæggelse. Skulle forslaget alligevel blive fremlagt, anbefaler vi at stemme imod det.

Dette er en præcisering som vi har fundet nødvendig, idet vi har forstået at det er den fremherskende opfattelse, både i ministeriet og i udvalget, at DL skulle støtte gennemførelse af sammenskrivnings-lovforslaget i den skikkelse det nu foreligger.

Dette er imidlertid ikke korrekt. Det omvendte er tilfældet, hvilket vi kort vil uddybe i det følgende.

### Baggrund og uddybning

Som det fremgår af DL's seneste høringssvar (vedlagt) har vi fra DL ytret generel tilfredshed med selve forslaget til lovtekst, men dette var ledsaget af en generel kritik overfor at bemærkningerne på en række punkter kommer med mildt sagt tvivlsomme udlægninger omkring gældende retspraksis. Vi har opfordret til at man generelt afstår fra disse bemærkninger angående retspraksis, bortset fra de meget få steder, hvor der med lovforslaget udtrykkes en egentlig intention om at justere praksis. Ét sted har vi ekstra understreget denne kritik, og det er vedrørende spørgsmålet om adgang til BRL § 5.2 -lejerfastsættelse i småhus-lejemål. Her går bemærkningerne i lovforslaget nemlig direkte imod hvad der er gældende retspraksis ifølge konklusionen fra en tidligere ministeriel ekspertgruppe. Samtidig hersker der ikke nogen seriøs tvivl om at den usikkerhed der fra dele af udlejersiden rejses omkring denne retspraksis, vil blive afklaret med samme konklusion som ekspertgruppens. Dette dog forudsat, at vi undgår den omtalte 'påvirkning via lovforslags-bemærkninger'. Bliver lovforslaget gennemført med de omtalte bemærkninger, vil der nemlig ikke være megen tvivl om, at dette vil påvirke retspraksis så der reelt *sker* den ændring i retspraksis, som bemærkningerne i lovforslaget udtrykker.

Noget sådant vil skabe en åben ladeport for at BRL § 5.2-lejeniveau vil blive rullet ud over samtlige landets småhus-lejemål. Disse småhus-lejemål udgør vel at mærke mellem 25 % og 33 % af samtlige landets private udlejningsboliger. Det er således også kvantitativt en særdeles overvældende skadevirkning, set fra et lejersynspunkt. På landsplan taler vi om mia store mer-lejeforhøjelser.

DL finder på denne baggrund, at lovforslaget i den pt foreliggende form vil medføre samlede skadevirkninger, som i meget væsentligt omfang vil overstige de gavnlige effekter. Derfor er er vi direkte imod gennemførelse af sammenskrivnings-lejelovs-forslaget i den form det foreligger.

Med venlig hilsen

**Bodil Kjærum**

Landsformand, Danmarks Lejerforeninger

**Med reference til høringsmails af 23.12.2020 og 15.1.2021, følger hermed DL's høringsvar:**

### **Helt overordnet**

Vi skal generelt afstå fra at gentage vores bemærkninger fra forrige høringsrunde, (jfr. vores høringsvar af 18.9.2020), men vil dog anføre, at vi fortsat fastholder de af vores indsigelsespunkter der ikke er imødekommet.

Dette skal imidlertid ikke afholde os fra at gentage:

- ◆ At Danmarks Lejerforeninger hilser denne sammenskrivning overordentligt meget velkommen.
- ◆ At vi finder der er valgt et særdeles hensigtsmæssigt snit for opdeling i de to nye love.
- ◆ At vi finder der er anvendt en praktisk og brugervenlig disponeringen af den ny lejelov.
- ◆ **At vi finder det er overordentligt vigtigt, at lovforslaget er fokuseret rent på en sammenskrivning af bestemmelserne, uden at der derved foretages egentlige indholdsmæssige ændringer af bestemmelserne.**

### **En generel kommentar**

Vi værdsætter og anerkender, at der i bemærkningerne til begge forslag er gjort ret meget ud af at fastslå at der med denne lovpakke er fokuseret på teknisk lovsammenskrivning, og at der generelt ikke foretages indholdsmæssige ændringer i gældende ret. Kun enkelte få steder er der foretaget mindre, hovedsageligt teknisk betonedede, indholdsmæssige justeringer.

For disse sidstnævnte bestemmelser, hvor der altså foreslås indholdsmæssige justeringer, er det naturligvis relevant, at der i lovforslagets bemærkninger er knyttet et tekststykke med fremstilling af den retstilstand den pågældende lovbestemmelse ønskes at medføre.

Derimod forekommer det unødvendigt, at der i lovforslagets bemærkninger helt generelt, til samtlige øvrige bestemmelser i lovforslagene, hvor gældende ret udtrykkeligt ønskes opretholdt, også er knyttet tekststykker med fremstilling af ministeriets opfattelse af gældende ret for pågældende lovbestemmelse. Det kan ikke undgås at sådanne bemærkninger i en række tilfælde kommer til at fungere som partsindlæg i nogle af de længerevarende afklaringsstifter der pågår i retssystemet. Noget sådant er åbenlyst uhensigtsmæssigt og ulogisk. Og det er som nævnt unødvendigt. Vi foreslår derfor, at alle disse bemærkningspassager udgår af det endelige lovforslag.

### **Kommentarer til enkelte bestemmelser**

Ovenstående kunne udfoldes til en mangfoldighed af eksempler/konkrete kommentarer, men vi har valgt at begrænse os til én kommentar der er et eksempel på det førnævnte, samt én øvrig konkret kommentar:

**Den første kommentar** omhandler et eksempel på det uhensigtsmæssige i 'unødvendige' bemærkninger om gældende ret, nærmere betegnet bemærkningerne til hhv forslaget til Lejelov § 32 (småhuslejemål) og § 19, stk. 2 (særlige lejefastsættelse for 'gennemgribende forbedrede lejemål'): Af bemærkningerne virker det som om man mener at gældende ret skulle være, at der reelt kan fastsættes 'gl BRL § 5.2-leje' for småhus-lejemål, hvilket ikke er korrekt. Retstilstanden kan af nogle måske påstås omtvistet, men det fremherskende synspunkt fremgår af "Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2", side 41 bl.a.: *For småhuslejemål gælder reglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, ikke, jf. lovens § 4, stk. 5. Dette har bl.a. som konsekvens, at der til brug ved fastsættelse af det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 29 c, for gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse alene kan sammenlignes med lejen i lejemål, hvor lejen er reguleret (dvs. varslet forhøjet) i medfør af boligreguleringslovens § 7. Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet – udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse.*

**Den anden kommentar** omhandler ikrafttrædelses og overgangsbestemmelserne, som pt fremstår meget ufærdige.

§ 204, stk. 2 og 3, omhandler ophævelsen af de to hidtidige love.

I § 204, stk. 4, er angivet en række undtagelser, som omfatter nogle ikrafttrædelsesbestemmelser fra lovændringer i 1994, 2002, 2004, 2015, 2016 og 2020.

Eksempel: BRL § 5, stk. 2, blev indført i 1996 og blev skærpet i 2000 og 2020, men hverken 1996 eller 2000 er omtalt i rækken af undtagelser.

De anførte årstal viser, at kun nogle udvalgte lovændringer er blevet omtalt. Alle de andre skal vel også med. - Vi forventer det i høringsforslaget medtagne alene er en 'markering', for at det ikke skulle blive for omfangsrigt i høringsmaterialet.

For at der ikke ad denne vej sker ændringer i forhold til gældende ret, bør det fulde sæt undtagelses/overgangs/ikrafttrædelses-bestemmelser som udgangspunkt medtages i den endeligt foreslåede lov. I det omfang dette ikke sker, må der i bemærkningerne redegøres for, hvorfor en af de hidtidige bestemmelser ikke videreføres.

### **DL's afsluttende, konkluderende bemærkninger**

Vi anbefaler at sammenskrivningerne gennemføres, men på grund af lejelovgivningens komplekse karakter, bør grundigheden i arbejdet prioriteres højere end hastigheden. I den forbindelse er det vores håb at man vil medtage det vi har fremført med vores hørings svar.

Vi står naturligvis til rådighed såfremt det af os fremsendte skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i øvrigt giver anledning til spørgsmål.

*Venlig hilsen*

*Henrik Stougaard*

*Landssekretær, Danmarks Lejerforeninger*