



ADVOKATERNE I JYLLANDSGÅRDEN A/S

Frederiksgade 72 • 8100 Århus C

Tlf. (+45) 86 12 23 66 • CVR-nr. 25 90 89 02

E-mail: info@kupas.dk • www.kupas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

Advokat Sune Lund Jensen

J.nr. 110258 aap/hm

Afskaf overflødig symbol lovgivning (2)

MEDDELELSESPLIGT OM AFGØRELSER HVOR L FÅR HEL EL- LER DELVIS MEDHOLD

med 2 indbyggede fælder

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen
Århus

Indledning:

Som bekendt indførte regeringen med virkning fra 1/7 2020, som led i lovændringerne om "stærkelse af lejerne", en mærkelig regel i lejelovens § 107 a, hvor efter *udlejeren indenfor 2 uger fra den endelige afgørelse skal meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boligforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i den eller de ejendomme, som beboerrepræsentationen vedrører. I ejendomme, hvor der ikke findes beboerrepræsentation, skal udlejeren indenfor 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejeforhold, som giver lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendomme.*

Følgende fremgår af LL § 107 a, stk. 2:

"Meddelelsen skal gives skriftligt og indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat. Meddelelsen skal tillige indeholde kopi af den trufne afgørelse. Indeholder meddelelsen ikke disse oplysninger, er den ugyldig. De oplysninger, der er nævnt i 1. punktum, kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejerne meddelelse herom.

Stk. 3. Overtrædelse af stk. 1 straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder, med mindre højere straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at bestemmelsen har det formål at sikre, at samtlige lejere orienteres, når der konstateres ulovlige forhold (det vil sige overtrædelse af lejelovgivningens regler) i et lejeforhold i ejendommen. På denne måde vil de øvrige lejere nemmere kunne påtale, hvis samme forhold gør sig gældende for deres lejeforhold.

*Bestemmelsen omfatter **ikke** afgørelser, hvor en lejer ikke får hverken helt eller delvist medhold. Begrundelsen for dette er, at når lejeren ikke får hverken helt eller delvist medhold, vil afgørelsen som udgangspunkt ikke indeholde oplysninger, som gør de øvrige lejere i bedre stand til at sikre sine rettigheder.”!!!*

Hvilke afgørelser er omfattet?

For det første er det kun afgørelser, det vil sige huslejenævnsafgørelser, der er endelige og ikke indbragt for boligretten, som er omfattet af bestemmelsen.

For det andet omfatter bestemmelsen boligretsdomme og ankedomme fra landsret og højesteret.

For det tredje omfatter bestemmelsen ”alle afgørelser om lejeforhold, hvad enten den afsiges af et nævn, en domstol, **eller andre instanser eller myndigheder**. Hvilke andre instanser eller myndigheder der kan være tale om, er uklart, idet det endvidere præciseres, at bestemmelsen ikke omfatter afgørelser om ejendomme, der ikke har forbindelse med lejeforhold, såsom f.eks. byggetilladelser. Hvad der herefter tænkes på, kan være sundhedsmyndigheder, herunder kommunen som fører tilsyn med alle lejeforhold efter byfornyelsesloven, men det kan også være kommunens tekniske forvaltning, f.eks. hvis der træffes afgørelse om, at et lejemål ikke helt eller delvist lovligt må anvendes til beboelse/natophold – f.eks. at en del af lejligheden kun er godkendt som disponible rum.

Uvist af hvilken grund omfatter meddelelsespligten ikke afgørelser, hvor udlejeren får medhold, hvilket er uforståeligt, idet f.eks. en afgørelse, hvor huslejenævnet godkender den aftalte leje, eller godkender en lejeforhøjelse, vil være særdeles relevant for andre lejere i ejendommen af tilsvarende lejemål.

Lejeren skal heller ikke orienteres om de forlig som indgås mellem parterne under en huslejenævns sag, eller mellem parterne efter at huslejenævns sagen er truffet, men hvor der indgås et forlig inden 6 uger efter denne dato, således at sagen ikke indbringes for boligretten. Bestemmelsen omfatter heller ikke forlig, der indgås under en verserende boligretssag, og netop indgåede forlig, f.eks. om lejens størrelse eller lejeforhøjelser, er vel i høj grad også interessante – for udlejeren – at lejeren bliver bekendt med, således at det ikke kan svare sig at klage over tilsvarende lejeforhøjelse eller aftalt størrelse af lejen. Det er meget almindeligt forekommende, at lejens størrelse i en stor ejendom, f.eks. med moderniserede lejligheder, er forskellig som følge af omfanget og tidspunktet for en moderniserings gennemførelse, men det mest relevante udtryk for, hvad den lovlige leje i ejendommen er, er vel netop at give lejerne orientering om, dels når lejen bliver godkendt og dels når parterne i et lejemål indgår et forlig om lejens størrelse, da dette vel er det bedste udtryk for, hvad den lovlige leje er?

Fælde nr. 1:

Reglerne om behandling af personoplysninger medfører, at den meddelelse, som skal udsendes til lejerne, skal anonymisere eller pseudonymisere personoplysninger, hvilket ikke alene medfører udstregning af lejerens navn, men også udstregning af hvor lejemålet er beliggende i ejendommen og alle de oplysninger som fremgår af huslejenævnets afgørelse, eller dommen, om personlige forhold som afslører, hvilken person der er tale om, at afgørelsen vedrører.

Det præciseres i bemærkningerne til lovforslaget at "i de særegne tilfælde, hvor det omtvistede lejemåls adresse er af betydning for afgørelsen, og hvor forståelsen vil gå tabt ved en anonymisering eller pseudonymisering, vil lejerens adresse kunne udleveres i meddelelsen."

Det er farligt for udlejeren, for hvis denne ikke anonymiserer alt, så persondatalovgivningen overholdes, vil udlejeren have overtrådt persondataloven, og hvis der udstreges for meget vil det medføre, at udlejeren ikke har givet korrekt meddelelse om afgørelsen og i så fald vil afgørelsen være ugyldig og udlejeren kan straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder, så udlejeren må selv finde ud af, hvor meget og hvor lidt der skal udstreges, og kan derfor straffes efter enten den ene eller den anden lov, hvis man tager fejl. Det er en ret stor udfordring, da der ikke er klare regler i persondatalovgivningen, og flere små enkelte oplysninger kan være nok til, at man har overtrådt loven. Det må udlejerne selv ligge og rode med og det er en klar fælde.

Fælde nr. 2:

Det fremgår af loven, at "meddelelsen skal *indeholde oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat.*"

Det betyder, at udlejeren ikke alene skal sende en kopi af afgørelsen, der er anonymiseret, men også sende et følgebrev, hvori udlejeren præciserer, hvad tvistens emne er og præciserer, hvad resultatet er.

Det er ren dobbeltkonfekt, for det fremgår direkte af det næste lovkrav, nemlig hvor udlejeren skal vedlægge en kopi af afgørelsen.

Vedlægger udlejeren ikke en følgeskrivelse med oplysning om tvistens emne og afgørelsens resultat, overtræder udlejeren nemlig et formkrav, og hvis formkravet ikke overholdes, har det den konsekvens, at der ikke er givet nogen gyldig meddelelse.

I givet fald skal udlejeren straffes for det, selvom han har sendt en kopi af den trufne afgørelse og lejereren derved har fået den samme oplysning 2 gange.

Dobbeltkonfekt:

Det er en nyhed i lejeretten, at man både har en bestemmelse, der indeholder et formkrav og en gyldighedsbetingelse og samtidig indeholder en straffebestemmelse om bøde eller fængsel.

Den form for lovgivning er usædvanlig og svarer til, at man f.eks. af hensyn til svagtseende, eller personer med dårlig hørelse, indfører en ny bestemmelse i færdselsloven, hvorefter en fodgænger først må gå over for grønt lys, når han har stået på fortovet og rakt højre arm i vejret og råbt "hutlihut", inden han går over for grønt lys.

Den form for dobbeltstraf forekommer både latterlig og urimelig, og det vil være tilstrækkeligt, at manglende opfyldelse af meddelelsespligten, hvis udlejerer ikke sender kopi af afgørelsen ud til lejerne, straffes med bøde eller fængsel. Formkrav der medfører ugyldighed er alene en unødvendig fælde i denne situation.

Fælde nr. 3:

Det fremgår endvidere af loven, at meddelelsen til lejerne kan ske digitalt, men det præciseres at hvis man vælger at lægge afgørelsen ud på en hjemmeside, og alene sender en mail til lejerne med oplysning om, at der nu er truffet en afgørelse, hvor lejeren får helt eller delvist medhold, og denne kan læses på hjemmesiden og husker at skrive oplysningen til lejeren om tvistens emne og afgørelsens resultat, må denne hjemmeside ikke være udlejerens almindelige hjemmeside, men skal være en særlig digital platform, eller hjemmeside, som kun ejendommens lejere har adgang til.

Lægger udlejerer afgørelsen ud på den almindelige hjemmeside, som alle andre personer også kan gå ind på, er det næsten uundgåeligt at overtræde datalogivningen.

Der er ingen oplysning om, hvor længe afgørelsen skal ligge på den digitale platform, men så vidt vides har boligministeriet udtalt, at den skal ligge der ca. 1 år. Hvor de har det fra, vides ikke.

Overflødig?

Det fremgår af de indledende bemærkninger til bestemmelsen, at enhver lejer har ret til at henvende sig til huslejenævnet og bede om at få fremsendt en kopi af afgørelser om lejens størrelse i den ejendom lejeren måtte ønske, og ikke alene i den ejendom, som denne beboer. Det synes lovgiver er besværligt for lejerne. Ja undskyld, men det der tales mest om i en opgang imellem lejerne, er vel netop, hvis en af disse har indbragt en sag for huslejenævnet, og endnu mere hvis vedkommende får nedsat sin leje. Så kan alle, der er interesseret, sende en mail til huslejenævnet og bede om en kopi af afgørelsen, og så er det

huslejenævnets ansvar at anonymisere afgørelsen, inden de sender den. Det vil derfor være mere fornuftigt, hvis man pålagde huslejenævnet at sende både afgørelsen og en anonymiseret afgørelse, som udlejerens kan anvende til at opfylde meddelelesespligten. I så fald vil man fjerne én af fælderne.

Hvis vi nu kan overtale regeringen til at ændre bestemmelsen ved en kommende lovrevision, vil det være naturligt at lade bestemmelsen omfatte både afgørelser, hvor udlejerens får medhold og indgåede forlig, således at lejeren kan få et reelt billede af lejeniveauet i ejendommen, men det vil lejerorganisationerne nok modsætte sig, da andre lejere i ejendommen naturligvis ikke har lyst til at starte en sag om lejens størrelse, når de er orienteret om, at andre har tabt en sådan sag, eller forligt denne.

Det er lovsjusk og unødvendige fælder og symbollovgivning, som snarest muligt bør ophæves!