



## 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@kapas.dk • www.kapas.dk • Jyske Bank 5076 1320014

Advokat Erik Aagaard Poulsen (H)

Advokat Lars Kyhl Nielsen (H)

J.nr. 108825 aap/hm

## PAS PÅ – ORIENTERING TIL LEJERNE OM NYE AFGØRELSER

**Ny lille lov med mange store fælder!**

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

### Indledning:

Med ikrafttræden den 1/7 2020 blev der i lejeloven indført en ny § 107 a med følgende indhold:

”Udlejeren skal indenfor 2 uger fra den endelige afgørelse meddele beboerrepræsentationen, når der træffes afgørelser om boliglejerforhold, 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 en beboerrepræsentation, skal udlejeren inden 2 uger fra den endelige afgørelse meddele samtlige lejere, når der træffes afgørelser om lejerforhold, som giver en lejer helt eller delvist medhold og ikke angår husordenssager i ejendommen.

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. pkt. kan gives digitalt, herunder ved at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, når udlejeren har givet lejererne 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.

Stk. 4. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.”

### Baggrund:

Begrundelsen for at indføre denne bestemmelse var at ”styrke lejerne” og derved gøre dem opmærksom på, at de havde en udlejer, som overtræder lejelovgivningen.

Udlejeren skal dermed ikke give lejerne meddelelse, når han vinder en huslejenævns sag, eller en dom, og når det ikke er tilfældet kan grunden til orienteringspligten ikke være at give lejerne oplysning om størrelsen af den lovlige leje i ejendommen.

For at sætte et krydderi til denne besynderlige ret, blev boligreguleringslovens § 39, stk. 2, samtidig ændret, således at "udlejer skal betale et beløb på kr. 6.000,00 til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i nævnet."

Beløbets størrelse reguleres løbende efter stigningerne i nettoprisindekset og bøden udgør i 2021 kr. 6.024,00.

Hvis man taber en sag ved huslejenævnet, således at lejer får fuldt medhold, f.eks. ved nedsættelse af en aftalt leje, og betaler bøden, når den bliver inddrevet af kommunen – idet den ikke inddrives af huslejenævnet – og efterfølgende indbringer sagen for boligretten og får ændret huslejenævnets afgørelse, således at udlejer får fuldstændigt medhold, får man besynderligt nok ikke pengene tilbage.

Hvis man vil sikre sig, at få bøden tilbagebetalt må man udover boligretssagen anlægge en almindelig civil retssag mod kommunen med påstand om tilbagebetaling af bøden, hvis sagen vindes ved domstolene.

#### Fælde nr. 1 i lejelovens § 107 a:

Kun afgørelser der er endelige og hvor lejerne har fået helt eller delvist medhold, skal lejerne i ejendommen orienteres om. Hvis en huslejenævnsafgørelse inden ankefristen på 4 uger indbringes for boligretten, er nævnets afgørelse ikke endelig, og endelig afgørelse vil først foreligge, når boligrettens afgørelse foreligger i form af en dom, med mindre boligrettens dom ankes til landsretten, idet der først foreligger en endelig afgørelse, når landsrettens dom foreligger.

Fælde nr. 1 er, at hvis udlejer indgår forlig med lejer, enten mens sagen verserer ved huslejenævnet, eller mens sagen verserer ved domstolene, eller hvis sagen bliver forligt ved domstolene efter en tilkendegivelse fra retten, foreligger der ikke nogen "endelig afgørelse" og der er derfor ikke nogen orienteringspligt overfor lejerne.

#### Fælde nr. 2:

Det fremgår af loven at meddelelsen skal gives til "de ejendomme som beboerrepræsentationen vedrører".

Hvis der f.eks. er tale om en hjørneejendom med 2 opgange og denne har beboerrepræsentation, er det uden betydning om hjørneejendommen er opdelt i 2 eller flere matrikelnumre og disse "ejes af samme ejer, er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse og har fælles friareal eller nogen form for driftsfællesskab", idet de i så fald efter boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, anses som en ejendom (uanset at der er flere matrikelnumre) idet det udvidede ejendomsbegreb er gældende for ejendomme der er omfattet af boligreguleringsloven.

Da LL § 107 a ikke står i boligreguleringsloven, men i lejeloven, afhænger omfanget af orienteringspligten af om der er beboerrepræsentation i ejendommen og om ejendommen ligger i en ureguleret kommune. Er der ingen beboerrepræsentation i den hjørneejendom, der omfatter flere matrikelnumre, skal der kun sendes orientering til lejerne i ejendommen, defineret som matrikelnummeret. Men hvis der er beboerrepræsentation i ejendommen dækker beboerrepræsentationen et udvidet ejendomsbegreb i BRL § 4 a, stk. 2, således at orientering skal gives til alle lejere i ejendoms-komplekset. Dette vil i hvert fald give mange tvivlsspørgsmål og problemer og ikke mindst i uregulerede områder, hvor en sådan ejendom har en beboerrepræsentation.

#### Fælde nr. 3:

Hvis der ikke er beboerrepræsentation i den store ejendom, som efter boligreguleringslovens § 4 a, stk. 2, anses som en ejendom i boligreguleringsloven, skal der heller ikke ske meddelelse til andre end den ejendom, der ligger på det ene matrikelnummer og som typisk har en opgang.

#### Fælde nr. 4:

Det forekommer ofte, at i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder, at en og samme udlejer ejer 2 – 3 ejerlejligheder i samme ejendom, og der er normalt ikke beboerrepræsentation i en ejendom, der er opdelt i ejerlejligheder. I mindre småhusejendomme med færre end 6 lejligheder er der typisk ikke beboerrepræsentation, men der kan være valgt en talsmand.

Ejer udlejeren f.eks. 4 ejerlejligheder i en udstykket ejendom, ejer han en lille småhusejendom efter boligreguleringslovens regler med 4 beboelseslejligheder, men efter lejelovens regler ejer han 4 ejerlejligheder med selvstændige matrikelnumre og er derfor ikke omfattet af det udvidede ejendomsbegreb i boligreguleringsloven.

Er der truffet en huslejenævnsafgørelse, som giver lejeren helt eller delvist medhold i en af disse ejerlejligheder, *skal lejerne slet ikke* orienteres om f.eks. lejenedsættelse, dels fordi at der kun skal ske orientering til ejendommen, det vil sige selve ejerlejligheden og dels fordi at ejeren af den pågældende ejerlejlighed, som er lejet ud, selv har været part i sagen og derfor har fået tilsendt den endelige afgørelse.

#### Fælde nr. 5:

Det fremgår endvidere af LL § 107 a, stk. 2, at den orientering lejerne skal have består i 2 ting. Nemlig dels en skriftlig oplysning og dels en kopi af den truffe afgørelse.

Det er desværre både ulogisk og nemt at overse, at der er tale om et formkrav, hvor manglende overholdelse af formkravene medfører ugyldighed, det vil sige at hvis meddelelsen er ugyldig og dermed ikke opfylder kravene til meddelelsen, får den retsvirkning som om den ikke er givet.

Der skal således sendes

- (1) En meddelelse.
- (2) Den skal være skriftlig.
- (3) Den skal indeholde oplysning om tvistens emne.
- (4) Den skal indeholde oplysning om afgørelsens resultat.

Det betyder f.eks. hvis den drejer sig om en aftalt husleje, der er blevet nedsat, at der skal stå i en følgeskrivelse til kopien af afgørelsen, at ”jeg A. Hansen, der ejer ejendommen Storegade 10, skal herved oplyse, at huslejenævnet har afgjort en tvist om lejens størrelse med en af ejendommens lejere og at afgørelsens resultat var at den aftalte husleje blev nedsat.”

Indeholder den skriftlig meddelelse ikke disse 4 formkrav er den ugyldig. Efter formkravene skal der ikke stå, at man vedlægger en kopi af afgørelsen, men det skal man efter lovens indhold og den eller de lejere, der læser afgørelsen får det samme at vide 2 gange, nemlig ved at læse afgørelsen og ved at læse meddelelsen.

Det er rigtig fin juridisk lovgivning.

#### Fælde nr. 6:

Det er heller ikke rigtigt, at man skal sende en ”kopi af den truffe afgørelse” – det må man ikke, så gør man sig skyldig i overtrædelse af persondataloven, idet afgørelsen indeholder lejerens navn og adresse og afgørelsen kan endvidere også godt indeholde andre oplysninger, som afslører identiteten af den lejer der har været part i retssagen.

Udlejer skal således, inden afgørelsen sendes ud, anonymisere afgørelsen med fed sort pen og strege alt ud i afgørelsen, som kunne afsløre partens identitet. Glemmer udlejeren at gøre det, eller udstreger han for lidt, risikerer han en stor bøde fra Datatilsynet.

Husker udlejeren det, men kommer til at udstrege for meget, har han ikke givet lejeren en kopi af afgørelsen med de fulde oplysninger lejerens har krav på og så er meddelelsen ulovlig og udlejeren skal straffes.

Det værste er at det er ligegyldigt, hvor udlejeren henvender sig for at få oplyst præcist hvilke data der skal udstreges af afgørelsen og hvilke der godt må sendes med ud og det er der ikke nogen der kan sige med 100% sikkerhed.

#### Fælde nr. 7:

Som anført står det i LL § 107 a, stk. 3, at overtrædelse straffes med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder. Det vil sige at en overtrædelse af bestemmelsen er en straffesag, som anlægges ved domstolene af politiet eller anklagemyndigheden, og ikke nogen boligretssag om at man har overtrådt lejelovgivningen og det er første

gang i lejeloven at man har en kombination af formkravet til gyldigheden af en meddelelse som er ren lejeret og samtidig en sanktion af at overtræde af paragraffen i lejeloven kører som en straffesag med udsigt til bøde eller fængsel.

#### Fælde nr. 8:

Såfremt ovennævnte opregning af fælder ikke er nok, kan udlejeren også risikere en straf mere, idet manglende opfyldelse af orienteringspligten efter LL § 107 a er en overtrædelse af lejelovgivningen, hvorefter man ikke har efterlevet lovens forpligtelse i henhold til en huslejenævnsafgørelse, hvis udlejeren er kommet til at give en ugyldig orientering som følge af overtrædelse af et enkelt formkrav.

Det fremgår nemlig af lejelovens kapitel 15 a med LL § 113 ff., hvorefter man som ejer eller administration kan blive frataget retten til at administrere udlejningsejendomme, hvis man 2 gange er idømt bøde eller fængselstraf for at overtræde reglerne i lejelovgivningen, eller 2 gange idømt bødestraf for at have overtrådt byggelovens § 30 om at foretage bestemte vedligeholdelsesarbejder. Eller 2 gange været under tvungen administration. Eller ikke har efterlevet 3 eller flere endelige huslejenævnsafgørelser indenfor en periode på 2 år.

Så man skal være meget omhyggelig og meget forsigtig hvis man udlejer eller administrerer fast ejendom i Danmark.

Er der flere fælder?

Ja, der kan nok findes flere, men jeg kan nemt finde en til, idet der står i LL § 107 a, at hvis man giver orienteringen om en endelig afgørelse digitalt, herunder at gøre oplysningerne tilgængelige på en digital platform, kunne nogen fristes til at tro at udlejeren kan lægge kopi af den endelige afgørelse ind på sin hjemmeside. Men det er ikke nok, idet udlejeren dels skal anonymisere afgørelsen og dels skal sende den nævnte meddelelse digitalt ud til lejerne, indeholdende de 4 formkrav. Det går heller ikke at udlejeren lægger disse meddelelser ud på den almindelige hjemmeside, fordi den har alle andre end lejerne i ejendommen også adgang til og andre end ejendommens lejere må ikke gøres bekendt med oplysninger om nogen som helst lejer i ejendommen og deres personlige, økonomiske forhold, herunder hvad de betaler i husleje. Så den omtalte digitale platform skal være en særlig hjemmeside, hvortil kun ejendommens lejere har adgang. Hvor længe skal de stå på den digitale platform? Jeg har spurgt ministeriet og de oplyste, at der skal de stå i 3 år, da det er dansk rets almindelige forældelsesregel og hvor Transport- og Boligministeriet har det fra vides ikke.

Hvis det ikke er sjovt at være udlejer i forvejen, bliver det i hvert fald nu mere udfordrende.

God fornøjelse.