



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. 105190 aap/gg

NY LEJELOV FRA 1. JANUAR 2022

- OG UD MED BOLIGREGULERINGSLOVEN OG IND MED "LOV OM BOLIGFORHOLD"

Af advokat Erik Aagaard Poulsen

Baggrund

I juni 2014 indgik den daværende regering (Socialdemokratiet, Radikale Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten) et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.m. Baggrunden for dette forlig var et ønske om at ændre lejelovgivningen, som er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser (lappeløsninger) og et samtidig ønske om en forenkling. Det er anført i indledningen til lovforslaget, at første fase om forenkling og modernisering blev gennemført ved lovændringen pr. 1/7 2015, hvor man indførte regler om ind- og udflytningssyn, ændrede regler om vedligeholdelse og yderligere formkrav, som nok vil være en overdrivelse at kalde for hverken en forenkling eller modernisering.

Anden fase skulle omfatte en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven, og det er det der nu er gennemført ved ophævelse af boligreguleringsloven, hvor man har flyttet reglerne om lejens størrelse og regulering i regulerede kommuner samt reglerne om lejeforhøjelser over i lejeloven.

Det var et vilkår i aftalen mellem forligsparterne, at sammenskrivningen af de 2 gamle love ikke måtte forrykke den retlige og økonomiske balance imellem lejer og udlejer. Det er således ikke hensigten med de nye love at gennemføre egentlige ændringer i lejelovgivningen end alene at forenkle og modernisere lovteksten og gøre den mere moderne, logisk og tilgængelig for brugerne. Om det er lykket er mere tvivlsomt.

Lovforslagene er ikke fremsat endnu, da høringsfristen først udløber den 12. marts, og man kan finde både teksten til de nye love og bemærkningerne hertil på høringsportalen.dk, hvor man nok vil blive forundret over at konstatere, at det er nødvendigt med 907 siders tekst for at redegøre for en forenkling og modernisering i forbindelse med en sammenskrivning af 2 love.

De nuværende regler

I hovedtræk kan de nuværende regler beskrives således, at den første egentlige lejelov i Danmark var enkel, kort og klar. Begge parter kunne opsige lejeforholdet til flyttedag, og der var aftalefrihed om lejens størrelse med "det lejedes værdi" som overgrænse. Denne lov fik ikke lov til at leve alene ret længe, idet der i forbindelse med at 2. verdenskrig udbrød blev indført en "*midlertidig lov*", hvor man forbød dels at opsige eksisterende lejemål, og dels forbød at aftale en højere leje end hidtil ved genudlejning for et lejemål.

Denne midlertidige lov blev løbende forlænget og udvidet, dels under krigen og dels i efterkrigsårene. Den voksede og fik navnet Boligreguleringsloven. Det midlertidige stop for forhøjelse af huslejen blev løbende lempet i efterkrigsårene indtil den første store reform i 70'erne, hvor forbuddet imod opsigelse af lejer blev gjort permanent, således at lejemålet blev opsigeligt fra udlejers side, og hvor den detaljerede mulighed for regulering af lejen blev indført som omkostningsbestemt leje. Både lejeloven og boligreguleringsloven er blevet ændret siden over 100 gange, hvorfor de mange lappeløsninger medførte, at lovgivningen var hverken sammenhængende eller rimelig. Derfor er såvel en modernisering som en forenkling absolut nødvendig.

Er der tale om forenkling?

Den nuværende lejelov indeholder 120 paragraffer, og forslaget til den nye lejelov, der træder i kraft den 1/1 2022, er på ikke mindre end 209 paragraffer og er skrevet i moderne lovteknisk sprog, som er velegnet og forståelig for dommere og advokater, men bestemt ikke særlig tilgængelig for den almindelige lejer og den almindelige udlejer, der har behov for at slå op i loven og finde løsningen ved daglige problemer, ligesom ejendomsadministratorerne også kommer alvorligt på arbejde.

Den nuværende boligreguleringslov indeholder 67 paragraffer, og de nye lovforslag der skal afløse boligreguleringsloven under navnet Lov om boligforhold, som også træder i kraft den 1/1 2022, er på 109 paragraffer.

Så det er svært at se hvori forenklingen består, hvis det også var meningen at der skulle være tale om 2 nye love, der er let tilgængelig for brugerne, som jo hovedsageligt er lejere og udlejere.

Den nugældende lejelov er opdelt i 19 kapitler, mens den nye lejelov er blevet på 26 kapitler.

Den gældende boligreguleringslov indeholder 9 kapitler, mens den nye lov om boligforhold er opdelt i 12 kapitler, så der er i alt kommet 10 nye kapitler til.

Opbygningen af den nye lejelov

Den nye lejelov er pædagogisk nok opbygget som lejeaftale fra start til slut, så det skulle være til at finde reglerne om lejeaftalers indgåelse i starten og om lejeaftalers ophør i slutningen, hvilket ikke indeholder nogen nævneværdig reform, da den nugældende lejelov er opbygget stort set på samme måde.

Imidlertid er de kapitler og bestemmelser i boligreguleringsloven om lejens størrelse og regulering (i regulerede områder) flyttet over i lejeloven, og samtidig indeholder de enkelte kapitler og paragraffer både de regler der gælder for regulerede kommuner og de regler der gælder for uregulerede kommuner, ligesom hvert kapitel afslutter med en oplysning om, hvorvidt reglerne kan fraviges ved aftale eller ej, og de enkelte kapitler afsluttes også med at oplyse, om eventuelle tvister henhøre under huslejenævnet samt oplysning om sanktionerne ved overtrædelse af reglerne.

Indholdet af den nye lejelov er opbygget således, at den alene behandler retsforholdet imellem lejer og udlejer fra start til slut, hvorimod den nye lov om benyttelse af boliger samler de andre regler af offentlig retlig karakter herunder bopælspligt, huslejenævnenes virksomhed, tvangsadministration, kommunal anvisningsret, tvungen administration og alle regler hvor de offentlige myndigheder kan gribe ind og regulere forhold, hvor lejer og udlejer ikke kan indgå nogen aftaler herom, og begge skal indordne sig under andre myndigheders regulering og udlejningsejendommens brug m.v.

De centrale regler

I den nye lejelov finder vi reglerne fra boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje i kapitel 3, hvor den gamle BRL § 5, stk. 1 findes som § 19, der også omfatter dele af § 5, stk. 2.

§ 5, stk. 2 er opdelt således, at første halvdel findes i § 19, og den anden halvdel findes i § 20, 21 og 22 i den nye lov.

De resterende bestemmelser om beregningen af omkostningsbestemt leje er stort set uændret at finde i § 23-30, og når formålet nu har været forenkling og modernisering, kunne det i høj grad have været tiltrængt med begge dele, da disse administrativt tunge og utidssvarende vilkår og herunder den fortsat latterlige fastlåsning af afkastet til 7% af 15. almindelige vurdering fra 1973 fortsat er gældende. Der er ikke ændret et komma i disse utidssvarende regler, og det samme ses også ved en hurtig gennemlæsning af være tilfældet med de hidtidige regler om småhusejendomme i BRL § 29c, som i den nye lov findes i § 32, og de gode gamle regler om det lejedes værdi i LL § 47-49, som nu findes i den nye lovs § 42 og 45.

Aftalerne om fri leje, der findes i LL § 53, er nu flyttet i den nye lov til § 54, og i ingen af disse er der ændret et komma.

Reglerne om lejemålet stand ved indflytning og indflytningsrapporter findes under den nye lovs kapitel 9 som § 89-90, og reglerne om vedligehold og vedligeholdelseskonti er flyttet fra boligreguleringsloven og over i den nye lejelovs kapitel 13 under § 117-126.

Ikrafttrædelse

Den nye lejelov træder i kraft den 1/1 2022 og samtidig ophæves den nugældende lejelov og den nugældende boligreguleringslov.

Loven får derved tilbagevirkende kraft fra allerede indgåede lejeaftaler frem til den 31/12 2021, hvilket må medføre, at har man varslet en lejeforhøjelse, givet et påbud, opsagt en lejlighed eller andet efter bestemmelserne i den nugældende lov vil en eventuel tvist herom og retsvirkningen heraf gælde fra den tilsvarende lovbestemmelse i den nye lejelov.

Der er i ikrafttrædelseslovens § 204, stk. 4 dog anført 8 undtagelser fra tidligere lovændringer i perioden fra 1994 til 2020 – ”som fortsat finder anvendelse”. Det er upraktisk at arbejde med og kunne og burde have været indført under de relevante bestemmelser, og det vil typisk være noget som kun dommere og advokater overhovedet kan finde ud af, og det må alle andre jo leve med.

Lov om boligforhold

Denne nye lov indeholder i kapitel 1 reglerne om benyttelse af boliger, der administreres af kommunerne og i kapitel 2 reglerne om beboermaksimum i lejlighederne.

Kapitel 3 omhandler kommunernes sikring af forsyning med vand, varme og el ved private udlejningsejendomme og kapitel 4 reglerne om frakendelse af retten til at administrere private udlejningsejendomme efter dom om frakendelse.

Kapitel 5 omhandler tvangsadministration og kapitel 6 reglerne om kommunens genhusning ved ekspropriation af private udlejningsboliger herunder også erhvervslejemål.

Kapitel 7 om kommunal anvisningsret til lejligheder i private udlejningsejendomme og om godtgørelse for anvisningsret m.v.

Kapitel 8 angår Grundejernes Investeringsfond og kapitel 9 om huslejenævn og ankenævn.

Kapitel 10 omhandler boligretten herunder dennes saglige kompetence og om dommere og lægdommere og sagens behandling.

Kapitel 11 omhandler regulering af beløb og beløbsgrænser og kapitel 12 om ikrafttrædelse.

Også denne lov træder i kraft den 1/1 2022.

Afslutning

Med de politiske partier der står bag det indgåede forlig og den aktuelle politiske situation er der ikke megen tvivl om, at reglerne vil blive gennemført uden nogen nævneværdig ændringer, idet et så solidt flertal kan nøjes med at lade boligministeriets jurister kontrollere, om der måtte være eventuelle fejl i sammenkrivningen, men ellers skal man ikke have nogen forventninger om at kunne få gennemført nogen nævneværdige ændringer.

Det vil derfor være en god ide i god tid at sætte sig ind i specielt den nye lejelov, da der ikke er megen tvivl om, at vi kommer til at arbejde efter den fra årsskiftet.

Er der tale om forenkling? – næh!

Er der så tale om en modernisering? – overhovedet ikke! – der er ganske enkelt tale om en sammenskrivning af gældende ret på et mere tidssvarende teknisk niveau og nogle pædagogisk tilføjede præciseringer.

Jeg skal gerne gentage, at den væsentlige og mest tiltrængte modernisering af lejelovgivningen i Danmark ville være en afskaffelse af boligreguleringslovens regler efter, at denne "midlertidige" lov nu har været gældende i over 80 år, således at lejen i Danmark alene skal fastsættes efter kriterierne i lejelovens § 47, stk. 2, således at udlejer blot skulle dokumentere, at den aftalte leje svarede til den almindelig leje i kvarteret for tilsvarende lejemål. Men det ved jeg godt ikke kommer til at ske, ganske enkelt fordi politikerne ikke tør.

Boligreguleringsloven er utidssvarende allerede fordi, at der alene er tale om et ønske om at holde lejen kunstigt lav og med indførelse af millimeterdemokrati og usædvanlige mange og unødvendige formkrav.