



## 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 HD (R)

J.nr. 110258 aap/hm

### OVERFLØDIG SYMBOL LOVGIVNING (3)

## DUMMEBØDER, STRAFGEBYR OG GRØFTEGRAVNING

af advokat (H) Erik Aagaard Poulsen  
Århus

### Indledning:

Den tidligere regering (Venstre, Liberal Alliance og Konservative Folkeparti) indgik den 27/2 2019 en aftale med Socialdemokratiet, Dansk Folkeparti, Enhedslisten, Radikale Venstre og SF, aftale om at nedsætte en ekspertgruppe til at undersøge ændring af BRL § 5, stk. 2, i forbindelse med Blackstones opkøb af store ejendomskomplekser i København, hvor deres håndtering af gennemgribende modernisering af lejemål virkede som en elefant, der væltede rundt i en glasbutik.

Dette blev gennemført ved nedsættelse af en uvildig ekspertgruppe, bestående af en professor i jura, en professor i økonomi og en dommer, tiltrådt af en repræsentant fra lejerside og en fra udlejerside. Dette førte til, at den nuværende regering fremsatte 3 lovforslag under overskrifterne, "karensperiode" og "øgede energikrav" og "styrkelse af lejerne"

Forslagene indeholdende karensperiode og øgede energikrav var indeholdt i den uvildige ekspertgruppes rapport, men der var ikke noget forslag om de lovændringer, som lå i det tredje lovforslag med overskriften "styrkelse af lejerne" som indførte forbud mod at tilbyde lejerne betaling for at flytte, men tillod at lejerne godt selv måtte fremsætte forslag om betaling. Tilbyder udlejerpenge for at flytte, kan det straffes med bøde eller fængsel i op til 4 måneder. Men foreslår lejeren selv betaling for at flytte, er det fuldt lovligt.

Der var heller ikke noget forslag om at indføre bevisregler om, at prøvede lejemål skulle tillægges særlig bevismæssig vægt ved prøvelsen af det lejedes værdi.

Der var heller ikke noget forslag om, at udlejerpenge skulle orientere lejerne om huslejenævnsafgørelser, hvor lejeren får helt eller delvist medhold, der ligeledes er sanktioneret med bøde eller fængsel i indtil 4 måneder.

Der var heller ikke noget forslag om forhåndsbesigtigelse af huslejenævnet inden udførelse af § 5, stk. 2 modernisering, ligesom der heller ikke var nogen forslag om hverken at forhøje de eksisterende gebyrer, eller indføre nye høje gebyr og herunder strafgebyr, når lejeren får fuldt medhold.

Alle disse besynderlige regler er opfundet af regeringen/boligministeriet og skaber en skævvridning af balance og retsstillingen imellem lejer og udlejer, og mistænkeliggørelse af udlejer og unødvendig grøftegravning til følge.

Disse er alle opfundet af den nuværende regering selv og som følge af at der dels var en aftale imellem partierne om at ændre BRL § 5 på grund af Blackstones brug af bestemmelsen, var der endvidere en gammel aftale imellem et flertal af partierne om, at modernisere lejelovgivningen under overskriften "forenkling og modernisering", som indebar, at det er den til enhver tid siddende regering, der sidder med fyldepenen og formulerer det nye lovforslag, som man putter ind under overskriften. Det betyder, at de øvrige partier i et vist omfang er bundet til at følge trop, da der ikke er nogen specifikation af hvilket indhold regeringen kan give ved lovindgreb.

Dette er hovedårsagen til at ingen af de politiske partier under forberedelsen af lovforslaget om *styrkelse af lejerne* overhovedet blandede sig i debatten, men blot lænede sig tilbage.

Samtidig blev meget kritik afbødet ved, at man fra regeringens side samtidig indførte øgede energikrav, hvilket jo er en tilstrækkelig populær politisk begrundelse, som kan afbøde kritik.

### **Gebyrerne:**

Det har i en menneskealder været således, at huslejenævnet, som er et offentligt tvistenævn, afgør uenigheder mellem lejer og udlejer, og den der indbringer en sag for huslejenævnet har altid skullet betale et mindre gebyr for sagsbehandlingen.

Begrundelsen herfor var oprindeligt, at det er kommunen, som afholder udgifterne til administration af huslejenævnet.

Den første væsentlige ændring heraf skete pr. 1/7 2015, hvor man forhøjede gebyrerne til kr. 300,00 for indbringelse af en sag, og til kr. 500,00 hvis udlejeren ønskede at få en forhåndsvurdering af lejens størrelse for en lejlighed. Samtidig indførtes som noget helt nyt, at udlejeren endvidere skulle betale kr. 2.080,00 til "huslejenævnet", hvis lejeren fik fuldt medhold i en sag.

Det er en fejl i lovtæksten i 2015 at anføre, at beløbet skulle betales til huslejenævnet, da det ikke er rigtigt. Huslejenævnet har ikke nogen kasse og beløbet betales til kommunen, ligesom det almindelige indbringelsesgebyr. En besynderlige ting ved den sti man slog ind på var, at de kr. 2.080,00 skulle betales til kommunen, og man fik dem ikke tilbage, selvom man indbragte sagen for boligretten og vandt sagen i boligretten.

Hvis man ville have strafgebyret tilbage, kunne man ikke anlægge nogen sag mod huslejenævnet, men måtte anlægge en sag mod kommunen for at få

penge tilbage, men det er der mig bekendt ikke nogen der har gjort, da det ikke kan betale sig at føre sag om så lille et beløb.

De nye satser, der indførtes pr. 1/7 2020, er herefter følgende:

Almindeligt huslejenævnsgebyr kr. 315,00.

Gebyr for forhåndsgodkendelse for huslejenævnet efter BRL § 5, stk. 3, kr. 4.016,00.

Gebyr når lejeren får fuldt medhold i en klage kr. 6.024,00.

Gebyr for forhåndsgodkendelse af en leje kr. 526,00.

De nye og forhøjede gebyrer er i lovens forarbejder begrundet således:

Ændringen har til formål at øge egenbetaling for sager i huslejenævnet og derved medvirke til nævnens finansiering. Samtidig forventes det, at en øget sanktion vil medvirke til at reducere spekulation i omgåelse af lejelovgivningen og derved have en præventiv effekt. Om gebyret for forhåndsbesigtigelse af en lejlighed, inden udførelse af gennemgribende modernisering, fremgår det af lovforslagets bemærkninger, at *"beløb afholdt til besigtigelsen vil kunne indgå i opgørelsen af hvorvidt investeringen efter BRL § 5, stk. 2, i boligreguleringsloven er overholdt."*

Dette er ganske enkelt noget vrøvl, idet det udtrykkeligt fremgår af BRL § 5, stk. 2, at minimumsbeløbet for moderniseringer i 2021 på kr. 2.280,00 pr. m<sup>2</sup> skal være forbedringer efter lejelovens § 58, og det beløb man betaler i gebyr til kommunen er i hvert fald ikke nogen lejeretlig forbedring, men en udgift på lige fod med det byggesagsgebyr, der også skal betales til kommunen, hvis der skal ansøges om byggetilladelse. Udgiften medfører ikke en forøgelse af det lejedes værdi, men er en følgeudgift.

Hvad værre er, er at beløbet heller ikke er en vedligeholdelsesudgift, som kan belastes udvendig vedligeholdelseskonto, idet der ikke er tale om udførelse af vedligeholdelsesarbejde.

Det er ganske enkelt gebyrtyteri, som alene har til hensigt at gøre det dyrere og dermed vanskeligere for udlejer at modernisere deres lejligheder.

### **Ny modernisering efter BRL § 5, stk. 2:**

Inden udlejer går i gang med at udføre en gennemgribende modernisering, efter en lejer er flyttet, kan udlejer indhente en afgørelse fra huslejenævnet, som godkender at lejligheden er egnet til at kunne moderniseres efter § 5, stk. 2. Såvel huslejenævnets praksis, som den seneste dom viser, at stort set alle eksisterende lejligheder kan gennemgribende moderniseres, og udover startgebyret på kr. 4.016,00 koster det udlejer mindst 1 måneds lejetab, som skal lægges til udgiften.

Hvis ejeren ikke vil risikere, efter den første udlejning, af få en sag på nakken med en lejenedsættelse til følge og et gebyr på kr. 6.024,00 mere, bør han indhente en forhåndsgodkendelse hos huslejenævnet efter LL § 59 a. Den koster kr. 526,00 yderligere. Risikoen herfor er blevet øget betydeligt efter væsentlighedskriteriet på  $\pm 10 - 15\%$  blev fjernet fra lovteksten i § 5, stk. 2.

"I gamle dage" (det vil sige indtil 1/7 2020) kunne en udlejer i Aarhus roligt genudleje en gennemgribende moderniseret lejlighed til i hvert fald kr. 1.400,00 pr. m<sup>2</sup>, idet væsentlighedskriteriet indebar en elastisk lejefastsættelse, som følge af at væsentlighedsbegrebet medførte en elastik på 10 – 15%, eller kr. 140,00 – 210,00 pr. m<sup>2</sup>.

I dag er det nemt at ramme ved siden af, og så får man det, der ligner en dummebøde, og skal derudover hænge sig selv ud overfor lejerne ved at orientere dem om, at man har taget for meget i husleje.

Denne form for udkamning ligner den praksis man havde i middelalderen med at sætte folk i gabestokken.

Resultatet er således, at man dels hænger udlejerne ud, dels ved hjælp af overflødig gebyrer og pålægger dem en ekstra omkostning, der aldeles ikke kan trækkes fra nogen steder – og leder tanken hen imod visse rockerbanders dummebøder.

Det er ikke seriøs lejelovgivning.

### **Et sygt system:**

Hvis en af parterne indbringer en huslejenævnsafgørelse for boligretten, hvor lejeren fik medhold, og udlejer blev pålagt gebyr og orienteringspligt om afgørelsen og vinder sagen i boligretten, eller efterfølgende ved anke til landsretten, vinder sagen i landsretten, er der herefter dom for at udlejer havde ret, ved at vinde sagen.

Konsekvensen heraf er ved domstolene, at så får den vindende part tilkendt sagsomkostninger.

Praksis ved huslejenævnet er lige modsat, idet udlejer på forhånd er under mistanke. Den eneste fornuftige og rimelige konsekvens ville være, når domstolene ændrede huslejenævnets afgørelse, at kommunen i så fald automatisk tilbagebetalte de opkrævede strafgebyrer. Men det er ikke tilfældet, og den vej man har slået ind på graver efter min opfattelse unødvendige grøfter mellem lejer og udlejer, hvor lejeren løbende skal have at vide, hvis ejeren træder lidt ved siden af, hvorimod hvis udlejer får medhold i huslejenævnet, eller ved domstolene, eller hvor parterne indgår forlig, er der ingen lejere der skal orienteres om at udlejer havde ret og handlede lovligt.

Der er stadigvæk rigtig mange fornuftige udlejere i Danmark, der gerne vil drive en fornuftig forretning og have et godt forhold til lejerne, men det har regeringen gjort sværere med den vej, som man er slået ind på og har forstærket.