

**Til Indenrigs- og boligministeriet.**

Holmens kanal 22

1060 Kbh. K

[im@im.dk](mailto:im@im.dk) alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2021 - 2430

Kbh. 8/6 2021

## **Høring over udkast til lovforslag om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene.**

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lovforslaget indeholder tre hovedelementer:

1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje
2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum
3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.

LLO kan støtte forslag 1-2, men har en række bekymringer ift. At udvide udlejers opsigelsesadgang (forslag 3) som vi derfor ikke kan støtte.

Grundlæggende er lovforslaget udtryk for en prisværdig målsætning, nemlig at beskytte de boligtagere, som i dag har den allerringeste lejebeskyttelse, nemlig fremlejetagerne.

Vi vil dog opfordre til at reglerne bliver mere ensartede, således at udlejere ikke slipper billigere end lejerne gør for den samme overtrædelse.

Desuden bør det almene område indtænkes i problemstillingen, da dette lovforslag alene fokuserer på privat udlejning.

I det følgende vil vi uddybe vores synspunkter:

---

### **1. Begrænsning i størrelsen af den forudbetalte leje**

LLO er helt enig i ministeriets overvejelser, og ser det som en positiv og rimelig ændring, at man kun kan opkræve så meget forudbetalt husleje, som man kan bo op i opsigelsesperioden.

LLO bemærker at denne bestemmelse skal læses i sammenhæng med den nuværende regel for at stille en bankgaranti eller deponere huslejen som alternativ til at betale depositum (LL § 34, stk. 1, 3.pkt).

*LLO kan således støtte denne del af forslaget.*

## **2. Sanktion for utilbørlig disponering over depositum**

*Lovforslaget indeholder en mulighed for at "straffe den lejer, som har fremlejet et værelse eller en lejlighed, med bøde eller fængsel i 4 måneder, hvis lejeren har disponeret over depositum på en sådan måde, at fremlejetageren påføres tab, når der ikke inden 6 uger fra fremlejeforholdets ophør eller endelig huslejenævnsafgørelse, hvis sag herom er indbragt for huslejenævnet, er foretaget endelig afregning og tilbagebetaling af overskydende depositum og forudbetalt leje."*

LLO mener at ministeriet korrekt tager fat på et stort samfundsmæssigt problem, som giver store udgifter til lejerne, nemlig en manglende afregning af lejers indskud i forbindelse med fraflytning.

LLO støtter derfor muligheden for at sanktionere en manglende tilbagebetaling af lejers indskud.

Lovforslaget slår dog kun ned på den årsag, at fremlejegiver bruger pengene op, og ikke kan betale dem tilbage af netop den grund. Hvis udlejer nægter at betale beløbet tilbage, med enhver anden undskyldning (men stadigvæk har penge på kontoen), gælder reglen ikke.

Skulle fremlejegiveren eksempelvis tage et forbrugslån lige inden 6-ugers fristens udløb, kan han/hun ikke straffes, også selvom pengene ikke betales til lejer.

Lejerne opnår på den måde alene en meget begrænset beskyttelse.

***LLO foreslår, at der i stedet indføres en generel regel om at lejeren skal have sit indskud 6 uger efter lejeperiodens ophør, medmindre sagen er indbragt for huslejenævnet. Denne regel bør gælde uanset udlejers undskyldning for manglende tilbagebetaling samt for alle lejeforhold, og ikke kun ved fremleje.***

## **3. Opsigelsesadgang over for lejere, der misligholder fremlejeforhold.**

Lovforslaget lægger op til, at udlejers opsigelsesadgang udvides således, at udlejer kan opsig fremlejegiveren (hovelejer), hvis han to eller flere gange i henhold til lovforslagets § 42, stk. 7, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene har fået meddelelse om lejers manglende efterlevelse af huslejenævnsafgørelser.

Forslaget er efter LLO's opfattelse for ikke proportionalt, idet lejeren allerede kan idømmes bøde eller fængselsstraf, hvis lovforslaget gennemføres.

Desuden vil et så kraftigt indgreb som at miste sin bolig, være væsentligt hårdere end de straffe der gives til de store udlejere, som jo ikke mister deres hjem, ved manglende overholdelse af huslejenævnets kendelser.

Udlejerne kan maksimalt blive underlagt tvangsadministration i 1-5 år jf. lejelovens § 113 a, og dette er alene sket i 11 tilfælde siden loven blev indført i 2005 (jf. Grundejernes Investeringsfonds årsberetning 2020 s. 15).

Bemærk at det er sværere at dømme en udlejer efter disse regler, end en fremlejegiver, da reglerne for udlejere kun gælder hvis udlejer ikke har efterlevet tre eller flere endelige huslejenævnsafgørelser inden for en periode på 2 år jf. LL § 113a, stk. 3, nr. 4.

Store udlejere skal således overse tre huslejenævnsafgørelser i stedet for to for fremlejegivere, og dette skal ske i en afgrænset periode på to år i stedet for en ubegrænset periode som for fremlejegiverne.

Desuden gælder Lejelovens § 113 a (om tvangsadministration) slet ikke for udlejere af en enkelt beboelseslejlighed, jf. LL § 113 a, stk. 1, 2. pkt.

Det er LLO's opfattelse, at de nuværende regler ikke er skrappe nok, da der er langt flere uefterrettelige udlejere, end den ca. ene om året, der fradømmes rettigheden til at administrere udlejningsejendomme.

Det er prisværdigt, at man fra politisk side ønsker at rydde op i udlejningsbranchen, men reglerne bør dog være ensartede og ramme omtrent lige hårdt. Med forslaget rammer man de små fisk langt hårdere end de store.

### ***LLO kan derfor ikke støtte en udvidelse af udlejers ret til at opsigte lejerne.***

Skulle Folketinget ønske at indføre lovgivningen, så skal man være opmærksom på at den almene sektor ikke berøres af indgrebet. Uefterrettelige fremlejegivere vil således ikke kunne blive opsagt med det fremlagte lovforslag.

Endeligt vil LLO opfordre til at lovforslagets bemærkninger om ikrafttrædelse uddybes, således at det slås fast, hvem der vil være omfattet af disse regler, herunder om reglerne finder anvendelse i eksisterende lejeforhold.

Mvh.  
Lejernes Landsorganisation i Danmark.  
Helene Toxværd  
Landsformand

/Anders Svendsen