

Brevdato

Afsender TRM Martin Preisler Knudsen (Sagsbehandler, Kontoret for Boliglovgivning)

Modtagere

Akttitel Høringssvar L 162

Identifikationsnummer 743869

Versionsnummer 1

Ansvarlig TRM Martin Preisler Knudsen

Vedlagte dokumenter Aktdokument
Høringssvar LLO ministereiets j.nr. 2021 - 633
20210218 - Høringssvar - Forlængelse af indenrigs- og boligministerens bemyndigelse til at forlænge fristen om forbrugsregnskaber til lejerne
L162_fristudsættelse forbrugsregnskaber_02 2021_signed
VS Høring over lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.
EjendomDanmark - Høringssvar - Forlængelse af frister som følge af covid-19

Dokumenter uden PDF-version (ikke vedlagt)

Udskrevet 22. feb 2021

Til Indenrigs- og boligministeriet.
Holmens Kanal 22
1060 Kbh. K

Deres sagsnummer: 2021 - 633

Alene sendt pr. E-mail til trm@trm.dk. og cc mpk@trm.dk



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Vedr. LLO's høringssvar til Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler m.v.

LLO takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

Lovforslaget indeholder to elementer: (1) Indførelse af hjemmel til at forlænge fristen for afholdelse af beboermøde i beboerrepræsentationer, og (2) en forlængelse af frist for aflæggelse af forbrugsregnskaber.

LLO kan støtte begge forslag, og vi vil gerne knytte nogle bemærkninger til begge elementer.

Om udskydelse af fristen for afholdelse af beboermøder.

LLO har tidligere henvendt os om de vanskeligheder skiftende forsamlingsforbud kan give beboerrepræsentationer, og vi er meget glade for at ministeriet tager dette initiativ for at undgå at beboerrepræsentationer kan tvangslukkes som følge af den nuværende Lejelovs § 64, stk. 6.

Flere beboerrepræsentationer bør sikres mod tvangslukning.

Det er for os at se vigtigt, at lovforslagets bestemmelser om ikrafttræden overvejes yderligere, så beboerrepræsentationer sikres imod tvangsopløsning, her tænker vi særligt på de, der har senest har afholdt møde inden d. 10. februar 2019, altså mere end to år fra dette lovforslag træder i kraft.

Bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer (BKG. 1997-09-09 nr. 709) slår fast, at mødet skal afholdes hvert kalenderår inden 1. april, jf. § 7 stk. 1.

Hvis en beboerrepræsentation har holdt møde d. 30. januar 2019, men ikke nået at afholde det årlige beboermøde inden landet blev lukket ned d. 11. marts i 2020, kan disse beboerrepræsentationer som udgangspunkt ophæves, også efter vedtagelsen af dette lovforslag.

Derfor mener LLO, at det i loven skal slås fast, at beboerrepræsentationer ikke kan ophæves, hvis ophævelsen kunne være afværget, hvis de havde afholdt beboermøde i perioden fra forsamlingsforbuddets indførelse til nu.

Hvis dette ikke tilføjes/præciseres i lovteksten, kan et stort antal beboerrepræsentationer ophæves, hvilket ville være ikke bare uretfærdigt, men også er stik imod hensigten i den styrkelse af lejerne, som Folketinget sidste år vedtog med Blackstone-pakken.

Det vil være helt urimeligt at tvangslukke beboerrepræsentationer, som har undladt at afholde beboermøde for at overholde forsamlingsforbuddet, for at undgå smitte.

Yderligere sikring imod ophævelse af beboerrepræsentationen på udlejers initiativ.

Endeligt skaber den nuværende retsstilling usikkerhed for både lejer og udlejer, hvis der ikke afholdes møder inden to år. Udlejer kan fx ikke være sikker på om der skal varsles lejestigninger efter reglerne om ejendomme uden beboerrepræsentationer (BRL § 12) eller med (BRL § 13), og vælges den korrekte paragraf ikke, er varslingen ugyldig. En sådan forvirring kan opstå, når beboermødet afholdes, men udlejer ikke får tilsendt et referat.

Af den årsag mener vi, at beboerrepræsentationens bortfald efter LL § 64, stk. 6 som det mindste bør forudsætte en henvendelse fra udlejer efter BRL § 64, stk. 5, og at bortfaldet først sker ved udløbet af denne 6 ugers frist. Et synspunkt, som formentligt støttes af den sparsomme praksis på området, nemlig T:BB 2000.189/2 Ø, hvor et spørgsmål om beboerrepræsentationens lovlige oprettelse blev afvist allerede fordi udlejers henvendelse til lejerne herom var mangelfuld.

For at sikre, at lovforslagets hensigt gennemføres bør det ligeledes præciseres, at udlejer heller ikke kan anse beboerrepræsentationen som bortfaldet jf. LL 64, stk. 5, fordi det årlige beboermøde ikke er afholdt jf. ovenstående.

Om udskydelse af fristen for forbrugsregnskaber.

LLO støtter forslaget om en udskydelse af fristen, da det kan være fornuftigt, at udlejer ikke får adgang til boligerne i forbindelse med måleraflæsning, af sundhedsmæssige årsager.

Alligevel skal vi dog bemærke, at en meget stor del af af varmeaflysningen m.v. ikke kræver at udlejer fysisk får adgang til boligerne, da de kan aflæses via de såkaldte radiomålere og ikke de såkaldte fordampningsmålere, som kræver en fysisk udskiftning af målerens glas.

Radiomålere bliver efter den nuværende lovgivning først obligatoriske i 2027, som led i implementeringen af EU's direktiv om energieffektivitet.

Ministeriet bør overveje om tiden ikke er moden til at gøre radiomålere obligatoriske på et tidligere tidspunkt, så vi undgår at skulle lave disse lovændringer.

På den baggrund kan LLO støtte begge forslag.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Stuðiestræde 50, 1554 København V, Telefon 3376 2000, Fax 3376 2001, www.bl.dk, email bl@bl.dk

København d. 18. februar 2021

Høring over lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.

BL har den 10. februar 2021 modtaget høring over lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv. (yderligere foranstaltninger for at forebygge og inddæmme smitte med covid-19 m.v.) af Indenrigs- og Boligministeriet.

BL har følgende bemærkninger til høringen:

BL er positiv overfor den foreslåede lovændring, der giver indenrigs- og boligministeren mulighed for som led i håndteringen af covid-19 at fastsætte regler om, at fristen for forbrugsregnskaber til beboerne i lov om leje af almene boliger § 56, stk. 1, 1. pkt. forlænges – på samme vis som fristen blev forlænget tilbage i 2020.

BL har ikke yderligere bemærkninger til høringen.

Med venlig hilsen



Bent Madsen
Adm. direktør



Trindsøvej 7 B
8000 Aarhus C
87 44 77 00
www.techem.dk



Borupvang 5 B
2750 Ballerup
77 32 32 32
www.ista.dk



Vesterlundvej 14
2730 Herlev
77 77 77 00
www.brunata.dk

Indenrigs- og Boligministeriet

Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

17. februar 2021

(Att.: Martin Preisler Knudsen – mpk@trm.dk)

Svar i høring vedr. L162 fremsat 10-02-2021 - lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.

Brunata, Ista og Techem takker for modtagelsen af ovennævnte lovforslag i høring.

Som repræsentanter for målerbranchen hilser vi lovforslagets del vedr. forlængelse af frist for aflevering af forbrugsregnskaber velkommen. Den nuværende situation med fortsatte udfordringer som følge af COVID-19 pandemien aktualiserer lovforslagets indhold på dette punkt og vi kan således støtte lovforslaget og erklærer os enige i baggrunden herfor som beskrevet i bemærkningerne til forslaget.

Et enkelt forhold i bemærkningerne fortjener efter vores opfattelse dog at blive kommenteret. Det fremgår (korrekt) af bemærkningerne, at

”Det følger af bestemmelser i de nævnte love, at regnskabsperioden for forbrugsregnskaber begynder den 1. juni og udløber den 31. maj året efter, medmindre disse bestemmelser er fraveget ved aftale med lejerne. Dette indebærer, at forbrugsregnskabet i 2021 skal være kommet frem til lejerne inden 1. oktober 2021, medmindre en anden regnskabsperiode er aftalt med lejerne i ejendommen.”

Størstedelen af udlejere har i dag omlagt deres forbrugsregnskabsår til at følge kalenderåret, idet de hermed følger forsyningsselskabernes afregningsår (hvilket de er tvunget til at følge). Således har ca. 65% af de forbrugsregnskaber der aflægges i dag termin pr. 31/12 og skal derfor være kommet frem til lejerne inden 1. maj.

Skulle der være spørgsmål til ovenstående, er I meget velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen,
på høringsparternes vegne

Brunata A/S
Keld Forchhammer, adm. direktør
E-mail kfo@brunata.com
Tlf. 77 77 71 59 / 50 60 71 59

Techem Danmark A/S
Carsten Hejgaard, adm. direktør
E-mail carsten.hejgaard@techem.dk
Tlf. 40 90 74 80

Ista Danmark A/S
Benny Mathiesen, CEO Region North
E-mail Benny.Mathiesen@ista.dk
Tlf. 77 32 33 11 / 22 88 14 15

Til: TRM Martin Preisler Knudsen (mpk@trm.dk)
Fra: Jørgen Dyrholm Jensen (jj@danskelejere.dk)
Titel: VS: Høring over lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.
Sendt: 15-02-2021 16:39
Bilag: Eksternt høringsbrev.docx; Høringsliste-2.docx; L 162 - Ændringslov - forebygge og inddæmme smitte med covid-19.pdf;

Hej Martin

Kun denne kommentar til dette:

Vi vil meget gerne se, at I løbende udsender besked om de faktisk fristforlængelser, som ministeriet træffer beslutning om efter regler som disse.

Vi så, at I gjorde det første gang sidste år, men da der senere kom justeringer, fik vi ikke besked.

En kreds som den I henvender jer til i f.m. høringen her – kan have glæde af ikke selv at skulle holde øje med evt. bekendtgørelser.

Med venlig hilsen

Jørgen Dyrholm Jensen
Driftsleder

DANSKE LEJERE
Banegårdspladsen 18, 1. sal
8000 Aarhus

Fra: TRM Martin Preisler Knudsen [mailto:mpk@TRM.dk]
Sendt: 10. februar 2021 13:55
Til: samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; samfund@advokatsamfundet.dk; abf@abf-rep.dk; bl@bl.dk; bosam@bosam.dk; info@byggesoc.dk; info@bygherreforeningen.dk; dl@dklf.dk; Dansk Byggeri; Info - Danske Lejere; kontakt@danskeudlejere.dk; Datatilsynet; dommerforeningen@gmail.com; hoeringer@dommerfm.dk; info@ejd.dk; pm@adv-martinelli.dk; gi@gi.dk; hhe@law.au.dk; Kommunernes Landsforening; okf@okf.kk.dk; srprice@kreab.com; llo@llo.dk; post@vestrelandsret.dk; post@oestrelandsret.dk; sbi@sbi.aau.dk
Cc: TRM Mette Langhoff; TRM Nynne Horn
Emne: Høring over lov om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.

Til høringsparterne

Vedlagt følger høringsbrev, høringsliste og lovforslag om ændring af lov om leje, lov om leje af almene boliger og lov om leje af erhvervslokaler mv.

Med venlig hilsen

Martin Preisler Knudsen
Chefkonsulent

Indenrigs- og Boligministeriet

Ministry of the Interior and Housing

Kontoret for Boliglovgivning

Frederiksholms Kanal 27 F

DK-1220 København K

Telefon +45 23 47 42 55

mpk@trm.dk

www.trm.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

12. februar 2021

Ref. j.nr. 2021-633

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til lov om ændring af lejeloven, erhvervslejeloven og almenloven

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget, der skal skabe rammer for forlængelse af en række af lejereguleringens frister, der i lyset af covid-19-situationen i Danmark ikke kan overholdes.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark ser meget positivt på de foreslåede ændringer, da de skaber bedre og mere fleksible rammer for aflæsning af forbrugsregnskaber og opretholdelse af beboerrepræsentationer, hvilket i den nuværende sundhedssituation synes både ønskværdigt og fornuftigt. EjendomDanmark skal dog foreslå en enkelte tilpasning af det foreslåede.

Behov for en mere generel mulighed for fristudsættelser m.m.

Det er sandsynligvis ikke sidste gang, at der i Danmark opstår situationer som den nuværende, hvor f.eks. aflæsning af forbrugsregnskaber besværlig- eller umuliggøres inden for de i lovgivningen fastsatte frister. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lovforslaget formuleres på en måde, så der skabes en generel – og ikke en covid-19-specifik – hjemmel til at forlænge frister m.m., når der opstår situationer, der nødvendiggør dette.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Indenrigs- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Morten Jarlbæk Pedersen
Seniorrådgiver