



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

19. april 2022

Ref. j.nr. 2022-1473

Afdelingsleder, cand. jur.
Mogens Dürr
+45 3173 1550
md@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelser udstedt i medfør af ny lejelov og ny lov om boligforhold m.m.

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til udkastene til bekendtgørelser udstedt i medfør af lejeloven, lov om boligforhold m.m.

EjendomDanmark har alene bemærkninger til udkastene til bekendtgørelse om totaløkonomiske forbedringer, bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme, bekendtgørelse om beboerrepræsentation og bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme.

Nedenfor findes vore bemærkninger til disse fire bekendtgørelser.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om totaløkonomiske forbedringer

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at det er yderst problematisk, at ministeriet ønsker at indføre en ny fordelingsnorm for forbedringsforhøjelser. EjendomDanmark anbefaler, at man oprettholder de eksisterende og velafprøvede regler. Dette er uddybet nedenfor.

Fordeling af forbedringsforhøjelse (§ 6, stk. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en forbedringsforhøjelse for totaløkonomisk rentable energiforbedringer fremover skal fordeles mellem lejerne i forhold til "den gældende leje, eller hvor der ikke er fastsat nogen leje, lejeværdi" (forslag til ny § 6, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet med dette forslag foretager en ubegrundet og uacceptabel, materiel ændring i reglerne. Dette er der en lang række årsager til:

For det første er det tydeligt, at der er tale om en ubegrundet realitetsændring. I den nugældende bekendtgørelse henvises til lejelovens § 58 og erhvervslejelovens § 31, hvori der ikke fastsat nærmere bestemmelser for

fordeling af forbedringsforhøjelser. De nugældende regler betyder således, at fordeling af forbedringsforhøjelser sker skønsmæssigt ud fra en vurdering af brugsværdiforøgelsen for de enkelte lejemål. Efter den righoldige huslejenævnsspraksis og retspraksis, der foreligger, sker fordelingen typisk efter lejemålenes areal, hvis ikke der foreligger særlige forhold. Med forslaget indfører ministeriet en ny fordelingsnorm, men der synes ikke at være nogen politisk eller praktisk begrundelse herfor.

For det andet er fastlæggelse af et præcist og ufravigeligt fordelingskriterium i bekendtgørelsen stærkt uhensigtsmæssigt. Muligheden for at foretage skøn muliggør afgørelser, der baserer sig på de konkrete forhold og forbedringer. I modsat fald fratager ministeriet helt og aldeles huslejenævnene og domstolene muligheden for at foretage en vurdering af hvor stor en forbedringsforhøjelse, det er rimeligt at pålægge de enkelte lejemål inden for rammen af den energibesparelse, som lejereren opnår. Udformningen af bekendtgørelsen indebærer således et indgreb i den frie bedømmelse af tvister mellem udlejere og lejere, som ellers i dag tilkommer huslejenævnene og domstolene.

For det tredje er der i forslaget tale om et uhensigtsmæssigt fordelingskriterium for forbedringsforhøjelser for energibesparende arbejder. Den gældende leje for et lejemål viser naturligvis intet om den brugsværdiforøgelse – endsige den energibesparelse – som en lejer måtte opnå ved et energibesparende tiltag i en ejendom. Den hidtidige leje er slet og ret tale om en irrelevant indikator på værdien af en energiforbedring og dermed også for fordelingen af en forhøjelse som følge heraf. I dag sikrer praksis, at forbedringsforhøjelsen som udgangspunkt fordeles efter areal, der i de fleste tilfælde er en udmærket og relevant indikator for energiforbrug og dermed energibesparelse ved energiforbedrende tiltag – men de nugældende regler muliggør også andre fordeling, hvis en fordeling efter areal i en given situation viser sig ikke at være rimelig. Med forslaget fratager ministeriet udlejer og tvisteorganerne denne mulighed for i stedet at fastsætte et fordelingskriterium, som vil have meget svært ved at afspejle den faktiske energibesparelse for lejereren.

For det fjerde vil forslaget medføre urimelige fordelinger af forbedringsforhøjelser. I blandede ejendomme vil det således med helt overvejende sandsynlighed medføre, at erhvervslejemålene skal bære en større del af forbedringsforhøjelsen end boliglejemålene, da erhvervslejemålene typisk har en højere leje end boliglejemålene, hvilket bl.a. skyldes, at der i lejefastsættelsen for erhvervslejemål i mange tilfælde indgår moms og dækningsafgift til staten, hvilket ikke indgår i lejen for boliglejemål. At erhvervslejemål i en række tilfælde er pålagt særlige offentlige afgifter vil altså føre til, at

erhvervslejere skal pålægges en større andel af en forbedringsforhøjelse. Det er i enhver henseende urimeligt. Også blandt boliglejemålene vil det objektive fordelingskriterium betyde urimeligheder, da boliglejemålene med den højeste leje skal bære en højere andel af forbedringsforhøjelsen end boliglejemål med lavere lejeniveauer, selvom brugsværdiforøgelsen ofte vil være ensartet for alle boliglejemålene. Det vil altså indebære, at de boliglejere, som i forvejen betaler den højeste leje, skal betale mere for at opnå en energibesparelse, end andre lejere skal. Det er vanskeligt at se det rimelige i denne disposition.

For det femte medfører forslaget en risiko for, at udlejer ikke kan få dækket den fulde investering til en forbedring, hvilket alt andet lige vil medføre færre af sådanne arbejder – i fuldkommen modstrid med både tidens behov, politiske ønsker og selve bekendtgørelsens formål. Dette skyldes, at det foreslåede ufravigelige forbedringskriterium kan pålægge nogle lejemål en uforholdsmæssig stor andel af forbedringsforhøjelsen – en så stor andel, at denne overskrider den energibesparelse, der opnås. Da denne energibesparelse samtidig udgør et loft for den mulige forbedringsforhøjelse, vil der således være en risiko for, at en del af forhøjelsen ikke kan opkræves nogen steder. Den ”manglende” forbedringsforhøjelse vil udlejer nemlig ikke kunne overvælte på lejemålene med de laveste lejeniveauer, netop fordi ministeriet har påtænkt at fastsætte et obligatorisk fordelingskriterium. Der er således en risiko for, at ministeriets valg af fordelingskriterium vil undergrave det primære virkemiddel for denne særlige ordning og dermed trække i retning af, at der ikke bliver udført de ellers påkrævede og politisk ønskede energibesparende foranstaltninger i udlejningsejendomme.

For det sjette står det af ministeriet påtænkte fordelingskriterium i skærende kontrast til fordelingskriteriet for omkostningsbestemte lejeforhøjelser i den hidtidige lejelovs § 27, stk. 1, 2. pkt. Af denne bestemmelse fremgår, at lejeforhøjelsen – hvis i øvrigt lejemålene har samme brugsværdi – forlods skal pålægges de lejemål, som har den laveste leje. Dette fordelingsprincip afspejler et overordnet retfærdighedsprincip om, at de lejere, som har den laveste leje, bør bære størstedelen af en lejeforhøjelse, således at lejeniveauerne nivelleres. Det synes uforståeligt, at ministeriet i forhold til de totaløkonomisk rentable forbedringer vælger et fordelingskriterium, som har den stik modsatte virkning.

EjendomDanmark skal derfor foreslå, at forslaget til en ny § 6, stk. 2, udgår, og at de hidtidige og mere velfungerende regler opretholdes.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om vedligeholdelsesplaner for private udlejningsejendomme

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at der er en betydelig sproglig udfordring i formuleringen af bestemmelsen om, hvilke ejendomme bekendtgørelsen omfatter. EjendomDanmark skal anbefale, at bestemmelsen omformuleres. Dette er uddybet nedenfor.

Definitionen af hvilke ejendomme, bekendtgørelsen dækker over (§ 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en bekendtgørelse gælder for private udlejningsejendomme, "...der er beliggende i regulerede kommuner, jf. § 6, stk. 1, i lov om leje" (forslag til ny § 1).

EjendomDanmark vurderer, at formuleringen i § 1 ikke er i sproglig overensstemmelse med reglerne i lejeloven, hvoraf det fremgår, at kravet om vedligeholdelsesplaner ikke gælder for 80/20-ejendomme og småejendomme, der som bekendt kun findes i regulerede kommuner. At reglerne om vedligeholdelsesplaner i lovgivningen efter 1. juli 2022 ikke gælder for disse ejendomstyper følger af den nye lejelovs § 6, stk. 2, § 7, stk. 1, og § 7, stk. 2, hvoraf det fremgår, at lovens § 113 ikke gælder for henholdsvis 80/20-ejendomme, småejendomme opført senest 1. januar 1995 og småejendomme opført efter 1. januar 1995.

Det er uhensigtsmæssigt, at der i udkastet til bekendtgørelse er anvendt en formulering, der sprogligt ikke harmonerer hermed, da det selvsagt vil indebære en risiko for, at man ud fra den kommende bekendtgørelse fejlagtigt vil antage, at der skal udarbejdes vedligeholdelsesplaner for disse ejendomstyper.

For at sikre klarheden i reglerne, skal EjendomDanmark anbefale, at der § 1, stk. 2, i bekendtgørelsen tilføjes en passus om, at den – selvfølgelig – ikke gælder for 80/20-ejendomme og småejendomme. En formulering af § 1, stk. 2, kunne således være:

"Stk. 2. Undtaget fra stk. 1 er de ejendomme, som er anført i § 6, stk. 2, § 7, stk. 1 og § 7, stk. 2 i lov om leje samt ejendomme opdelt i ejerlejligheder, hvor ejeren af de udlejede ejerlejligheder ikke har bestemmende indflydelse i ejerforeningen."

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse om beboerrepræsentation

Overordnet til denne bekendtgørelse skal EjendomDanmark bemærke, at både den nugældende og den foreslåede bekendtgørelse er præget af en række uklarheder og inkonsistenser, der bør håndteres, så reglerne bliver mere entydige og nemme at anvende og forstå for både lejere og udlejere. Visse steder vil det fordre materielle ændringer i reglerne, hvilket ikke ligger

inden for målet med den nye bekendtgørelse i denne omgang. Andre uklarheder kan derimod opklares alene ved sproglige tilpasninger, og det er disse uklarheder, der er omdrejningspunktet for kommentarerne nedenfor.

Adgang til beboermøder (§ 2, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at videreføre princippet om, at erhvervslejere – som ikke repræsenteres af en beboerrepræsentation – har adgang til beboermøder, mens lejere af enkeltværelser – som heller ikke repræsenteres af en beboerrepræsentation – ikke har adgang til beboermøder.

EjendomDanmark vurderer, at denne forskel mellem erhvervslejere og lejere af enkeltværelser synes vanskelig at forstå og begrunde, og at den desuden ikke er i overensstemmelse med bekendtgørelsens § 9, stk. 2, 1. pkt., hvorefter det fremgår, at "samtlige beboelseslejere" skal have indflydelse på en husorden – hvilket jo jo rent logisk må forudsætte, at lejerne af enkeltværelser har adgang til beboermøderne. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at lejere af enkeltværelser tillades adgang til beboermøder.

Omfanget af repræsentationen (§ 3, stk. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde bestemmelsen om, at beboerrepræsentationer udelukkende repræsenterer lejere af beboelseslejligheder og ikke lejere af enkeltværelser (§ 3, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der ikke er nogen grund til at ændre i denne regel – men resten af bekendtgørelsen bør konsekvensrettes, så den tydeligere afspejler dette forhold. I forslagets § 1, stk. 3, 1. pkt., § 2, stk. 1, § 3, stk. 5, 2. pkt., og § 9, stk. 2, 1. pkt., anvendes således en række forskellige udtryk for omfanget af repræsentationen: "flertal af lejerne", "beboerne", "beboelseslejemål" og "flertal af samtlige beboelseslejere", der ikke er defineret nøjagtigt. Anvendelsen af udtrykkene "beboelseslejemål" og "flertal af samtlige beboelseslejere" er endda direkte misvisende, idet et enkeltværelse også er et beboelseslejemål. Disse uklarheder kan der snildt rettes op på, uden at der foretages materielle ændringer i bekendtgørelsen. EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bekendtgørelsens sprog- og begrebsbrug gøres klarere og mere entydigt, så disse uhensigtsmæssigheder fjernes.

Repræsentation ved fuldmagt (§ 2, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at fastholde sondringen mellem, at en lejer lader sig repræsentere ved et husstandsmedlem, og at lejer lader sig repræsentere af en fuldmægtig.

EjendomDanmark vurderer, at denne sondring er helt overflødig og blot skaber forvirring. Når en lejer lader sig repræsentere ved et

husstandsmedlem, må der nødvendigvis foreligge et fuldmagtsforhold som konsekvens af, at lejereren ikke er fysisk til stede. Derfor er det underordnet, om den mødende fuldmægtige er medlem af lejerens husstand, herunder eventuelt en ægtefælle. EjendomDanmark skal opfordre til, at udkastet til bekendtgørelse ændres, således at det fremgår, at der er tale om et fuldmagtsforhold, når en lejer lader sig repræsentere af en anden person – uanset hvem det måtte være.

Bemærkninger til udkast til bekendtgørelse administration af private udlejningsejendomme

EjendomDanmark har alene en lovteknisk bemærkning til denne bekendtgørelse.

Lån fra Grundejernes Investeringsfond (§ 10, stk. 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opretholde bestemmelsen om, at administrator kan anmode Grundejernes Investeringsfond om at yde ejeren et lån, efter ”§ 69, stk. 4, og 54, i lov om boligforhold, jf. § 25, stk. 3, i lov om boligforhold” (§ 10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at disse henvisninger ikke umiddelbart synes relevante – særligt ikke henvisningen til § 54 i lov om boligforhold – og EjendomDanmark skal derfor anbefale, at de genovervejes.

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

Med venlig hilsen

Mogens Dürr
Afdelingsleder



Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Høringssvar vedrørende udkast til bekendtgørelser udstedt i medfør af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om kommunal anvisningsret

28. APRIL 2022

JERES SAGSNR.:
2022-1473

CHARLOTTE WITT
TLF: +45 82 32 23 80
CHW@GI.DK

NY KONGENSGADE 15
1472 KØBENHAVN K
TLF: +45 82 32 23 00
CVR. NR: 26092515
GI@GI.DK
GI.DK

TELEFONTID:
MANDAG - TORSDAG: 9-16
FREDAG: 9-14

GI har modtaget høring over ni bekendtgørelser, som er opdateret grundet sammenskrivningen af ovenstående love til lov om leje og lov om boligforhold, som blev vedtaget den 1. marts 2022 og træder i kraft den 1. juli 2022.

GI har alene bemærkninger til bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter § 25 i lov om boligforhold, bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejerns Investeringsfond og bekendtgørelse om binding af godtgørelser efter § 54 i lov om boligforhold i Grundejerns Investeringsfond.

De øvrige bekendtgørelser har ikke givet anledning til bemærkninger.

Bekendtgørelse om administration af private udlejningsejendomme efter § 25 i lov om boligforhold

Kapitel 4
Administrators virke

Ad udkastets § 10, stk. 1:

Bestemmelsen omhandler administrators mulighed for at anmode Grundejerns Investeringsfond om at yde ejeren et lån og tinglyse pant i ejendommen som sikkerhed herfor, hvis lejeindtægterne ikke er tilstrækkelige til at dække udgifter som nævnt i § 9.



§ 9 i udkastet omhandler bl.a. administrators pligt til at udføre foranstaltninger som er påbudt i henhold til lov (stk. 1) og til at udføre arbejder som er påbudt af huslejenævnet såvel før som efter ejerens frakendelse af retten til at administrere udlejningsejendomme, så snart der er økonomisk mulighed herfor. (stk. 2)

I tilfælde hvor GI administrerer en ejendom, jf. lov om boligforhold § 24, kan der i administrationsperioden opstå behov for udførelse af større vedligeholdelsesarbejder, hvor lejeindtægten ikke dækker udgifterne til udbedring heraf. Da udkastets § 10 kun henviser til § 9, synes det som om GI ikke kan udføre disse større arbejder, medmindre lejeren har rettet henvendelse til huslejenævnet først og har modtaget en afgørelse om påbud/fastlæggelse af vedligeholdelsespligten.

Da dette forekommer uhensigtsmæssigt, skal GI bede ministeriet om at præcisere, hvorvidt GI har hjemmel til at udføre disse større arbejder og yde ejeren et lån til dækning heraf, uden at huslejenævnet har truffet afgørelse forinden.

Kapitel 5

Vederlag for administration

Ad udkastets § 12, stk. 1:

Den gældende bekendtgørelse er bekendtgørelse nr. 682 af 20. juni 2007 om administration af private udlejningsejendomme efter lejelovens § 113 b. Efter de gældende regler i administrationsbekendtgørelsen og efter den tilsvarende § 12, stk. 2, i udkastet er GI, eller den som GI har overladt administrationen til, berettiget til et vederlag for den sædvanlige administration af den enkelte ejendom, svarende til den udgift pr. lejlighed, som Københavns ankenævn godkender uden yderligere dokumentation ved opgørelsen af den omkostningsbestemte leje i det pågældende år.

GI træder i det hele i ejerens sted i forhold til lejerne med alt, hvad det indebærer. Baseret på en sag, hvor GI selv forestod administrationen, samt på et udbud af administrationsopgaven er det imidlertid GI's vurdering, at vederlaget kun dækker en mindre del af de faktiske omkostninger. Dette skyldes især, at selve opstarten af administrationen er tids- og



dermed udgiftskrævende og ikke udlignes af en længere administrationsperiode. Efter domspraksis er frakendelsesperioden kun 1-2 år, selv om frakendelsesrammen i henhold til loven er 1 til 5 år. Da de ejendomme, der skal tvangsadministreres, sjældent er veldrevne, må det desuden forventes, at administrationen heraf vil involvere et større arbejde med bare at få bragt ejendommen på fode igen.

GI er enig i, at der i forholdet til lejerne alene kan opkræves et administrationshonorar, som svarer til ankenævnets normtal. I forholdet mellem GI og ejeren medfører de nugældende regler om GI's vederlag imidlertid, at GI får et underskud ved administrationen, uanset om den foretages af en professionel administrator eller GI selv. Dette fører omvendt til, at ejeren, som har overtrådt loven, profiterer af tvangsadministrationsordningen, idet den pågældende får rettet op på ejendommens drift, ført daglig administration samt, når administrationsperioden er endt, tilbageleveret en veladministreret ejendom for et symbolsk vederlag, som på ingen måde står mål med de reelle omkostninger.

GI skal derfor anbefale, at der i den nye bekendtgørelse indføres en bestemmelse, hvorefter GI i forholdet til ejeren får ret til at opkræve vederlag, svarende til det af ankenævnet fastsatte normtal for administration + et kompenserende éngangsbeløb, som tager højde for de ovennævnte faktorer og reguleres årligt. Herved opnås tillige overensstemmelse med § 25, stk. 2, 2. pkt. i lov om boligforhold, hvorefter administrationen for ejers regning kan overlades til en efter fondens vurdering egnet administrator.

Der henvises i øvrigt til GI's høringssvar af 16. september 2020 vedrørende udkast til lovforslag om ny lov om leje og ny lov om boligforhold, nærmere bestemt GI's bemærkninger til § 4.5 i udkastet til ny lov om boligforhold.

Kapitel 6

Administrators regnskabsaflæggelse

Ad udkastets § 13, stk. 3, nr. 2:

Af den gældende bekendtgørelses § 13, stk. 3, nr. 2, fremgår, at administrators regnskab skal indeholde oplysninger om afholdte udgifter til ejendommens drift herunder skatter, afgifter, renholdelse, forsikring,



afsætning på indvendige og udvendige vedligeholdelseskonti *og eventuel afsætning efter lejelovens § 63 a*.

I udkastet til den nye bekendtgørelse er det sidste led ” *og eventuel afsætning efter lejelovens § 63 a*” udgået. Henset til at der fortsat eksisterer konti i medfør af den tidligere gældende 63 a i lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010, og at der skal afsættes beløb efter §§ 63 a og 63 b for konti med negativ saldo indtil kontoen er udlignet, synes formuleringen ”*og eventuel afsætning efter lejelovens § 63 a*” fortsat relevant, hvorfor det foreslås, at den bevares med tilføjelsen: ”, jf. lovbekendtgørelse nr. 963 af 11. august 2010”.

Bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond

Af udkastets § 6, stk. 1, 5. punktum, fremgår: Ejere af ejendomme, der ikke er omfattet af § 120 i lov om leje, kan indberette årsregnskabet på et til formålet oprettet skema på Grundejernes Investeringsfonds hjemmeside www.gi.dk eller indsende det til Grundejernes Investeringsfond på anden måde.

Det forekommer ikke umiddelbart korrekt, at en passus, som omhandler ejendomme uden bindingspligt, er placeret i en bekendtgørelse udstedt i medfør af § 59 i lov om boligforhold, som handler om indbetaling til den bindingspligtige konto samt i medfør af § 69, stk. 4 og 8, i samme lov, som omhandler henholdsvis forrentning af beløb som fonden har lagt ud og bemyndigelse til indenrigs- og boligministeren til at fastsætte regler om gebyr for administration i forbindelse med arbejdernes udførelse.

Bekendtgørelse om binding af godtgørelser efter § 54 i lov om boligforhold i Grundejernes Investeringsfond

I udkastets § 3 henvises til bekendtgørelse nr. 163 af 26. februar 2016. GI skal henlede opmærksomheden på, at den nævnte bekendtgørelse forventes erstattet med Bekendtgørelse om binding af afsætningsbeløb i Grundejernes Investeringsfond om indberetning af vedligeholdelsesregnskab og om administrationsgebyr, som er omfattet af nærværende høring.



GI har ikke yderligere bemærkninger til udkastet.

Venlig hilsen

Charlotte Witt
Juridisk konsulent

Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

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

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Til Indenrigs- og boligministeriet.

Stormgade 2-6

1470 Kbh. K

im@im.dk alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2022 - 1473

Kbh. 2/5 2021

Høring over udkast til bekendtgørelser udstedt i medfør af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om kommunal anvisningsret

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte forslag til bekendtgørelser i høring.

Forslagene indeholder primært tilpasninger af eksisterende bekendtgørelser således at de passer med den nye (sammenskrevne) lejelov og lov om boligforhold, som træder i kraft d. 1.7.2022.

LLO har ingen bemærkninger til de tekniske opdateringer. Vi skal i den forbindelse rose ministeriet for at vælge en teknisk høringsmetode, som fremhæver ændringerne i bekendtgørelserne. Dette har gjort processen enklere og hurtigere.

LLO vil dog gerne knytte nogle få bemærkninger til bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer.

Bemærkninger til ny bekendtgørelse om beboerrepræsentationer.

Indledningsvist er det vigtigt at understrege at bekendtgørelsen om beboerrepræsentationer i dag bliver brugt meget blandt beboerdemokrater.

Det er ikke unormalt at vores foreningsmedlemmer eller dirigenten har en kopi af bekendtgørelsen med til det årlige beboermøde.

Det er derfor vigtigt at bekendtgørelsen fremstår så klar som muligt, og ikke giver anledning til forvirring for læsere uden juridisk baggrund.

Rettelse i det antal, der skal til at lave en beboerrepræsentation. § 1, stk. 2

Ministeriet retter antallet af beboelseslejligheder, der skal til at stifte en beboerrepræsentation fra 13 til 6.

LLO bifalder denne ændring, som det i øvrigt bemærkes er en konsekvens af gældende ret.

Definition af "fremmøde" til beboermøde § 3, stk. 2-3.

LLO læser forslaget til § 3, stk. 2 som at det at give fuldmagt er det samme som fremmøde.

Fuldmagter skal således tælles med når det skal vurderes om mindst 50 pct. af de fremmødte lejere af beboelseslejligheder giver tilslutning til oprettelsen af en beboerrepræsentation jf. bekendtgørelsens § 3, stk. 1.

Vi er dog bekymrede for at det, der er tiltænkt som en sproglig opstramning kan risikere at blive forvirrende. For de fleste læsere uden en juridisk baggrund er det to forskellige ting at være "fremmødt" og have givet "fuldmagt".

Da teksten (som nævnt indledningsvist) skal læses af folk uden en juridisk baggrund, vil vi derfor opfordre til at man foretager en sproglig ændring, så bekendtgørelsen bliver nemmere at forstå. Vi vil ligeledes opfordre til at man tydeliggør at fuldmagten kan være skriftlig.

Tegningsretten § 5, stk. 3.

Bekendtgørelse om beboerrepræsentation blev ændret i 2020. Den underliggende hensigt var at imødekomme det problem, der havde vist sig at være i at færre og færre banker ville åbne konti til beboerrepræsentationer.

Tegningsretten var dog primært tænkt i forbindelse med bankforbindelser.

Der er dog opstået tvivl om tegningsretten har fået yderligere konsekvenser.

EjendomDanmark anfører i en nyhed på sin hjemmeside "Ændringer for beboerrepræsentationen" af 26. november 2020, at:

"Det [tegningsretten] betyder, at alle 3 beboerrepræsentanter skal tegne / underskrive en beslutning truffet af beboerrepræsentationen, eksempelvis hvis beboerrepræsentationen gør indsigelse mod et varmeregnskab på samtlige lejerers vegne eller mod en omkostningsbestemt lejeforhøjelse.

I ejendomme med 1 beboerrepræsentant er det naturligtvis denne beboerrepræsentant, som tegner beboerrepræsentationen."

Det er efter LLO's opfattelse ikke korrekt udlagt, at en indsigelse vil skulle underskrives af samtlige beboerrepræsentanter.

Ofte laves indsigelser med en stiltiende fuldmagt af en lejerorganisation på beboerrepræsentationens vegne.

Skulle der være intern uenighed i en beboerrepræsentation om der skal gøres indsigelse eller ej, eller skulle en beboerrepræsentant ikke være i stand til at skrive under i tide pga. rejse eller sygdom, vil en sådan tolkning begrænse beboerrepræsentationens muligheder.

Det vil under alle omstændigheder være fornuftigt at få tydeliggjort i bekendtgørelsens ordlyd, at kravet om tegningsret ikke står i vejen for at give fuldmagt til en lejerforening eller anden repræsentant, og at der fx godt kan sendes en indsigelse imod en huslejevarsling fra en beboerrepræsentants e-mailadresse uden at denne skal underskrives af de øvrige beboerrepræsentanter.

I modsat fald ville det som er tiltænkt at styrke beboerrepræsentationerne ende med at være en svækkelse.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation i Danmark.
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen