

Vestre Landsret Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

30. juni 2022

Sendt pr. mail til jal@im.dk

J.nr.: 22/13495-2

Sagsbehandler: Lars B Olesen

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 28. juni 2022 (sagsnr. 2021-2261) anmodet om eventuelle bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen

Jens Røn

Østre Landsret

Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

1. juli 2022

J.nr.: 22/13412-1

Sendt pr. mail til jal@im.dk

Sagsbehandler: Stine Dyppel

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 28. juni 2022 (sagsnr. 2021-2261) anmodet om eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om udkastet.

Med venlig hilsen


Carsten Kristian Vollmer


Ellen Busck Porsbo

Til: Jacob Lichtenstein (jal@im.dk)
Cc: Henning Olesen (hol@unik.dk)
Fra: Patrick Rodrigues Nørregaard (pno@unik.dk)
Titel: Høringssvar til sagsnr. 2021 - 2261
Sendt: 04-07-2022 15:22
Bilag: Skrive høringsændring til lejekontrakt.eml;

Hej Jacob

Herved vores bemærkning til Typeformular A, 10. udgave.

Vores bemærkning beror primært på, hvad vores konsulenter får af bemærkning fra vores kunder, som er administratorer i Danmark som benytter typeformular A i deres daglige arbejde.

Side 1

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

Feltet "Lejemålsnr.:" ønskes bredder. Nummeret er hos nogen administratorer i dag for langt til at kunne stå i feltet fuldt ud. Og i lyset af, at der er tegn på, at flere og flere ERP systemer i fremtiden vil benytte lejemålets adresse som "Lejemålsnr." bliver udfordringen større og større i fremtiden.

Side 1 - § 1

Brugsret til: Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x)

☐ Fællesvaskeri ☐ Fælles gårdanlæg ☐ Loft-/kælderrum nr.: _____

☐ Cykelparkering ☐ Garage nr.: _____ ☐ Andet: _____

☐ Andet: _____ ☐ Andet: _____

Når der på side 4 i § 9 er understregning efter "Andet:" så bør der vel også være her. Det samme gælder efter "Garage nr.:" og "Lofts-/kælderrum nr.:"

Dog er vores ønske, at der generelt ikke er understregning nogen steder, da det giver udfordringer med at ramme præcist, når felterne skal udfyldes.

Side 2 - § 3

§ 3. Betaling af leje

Leje: Den årlige leje er _____ kr.

Betaling: Lejen m.v. forfalder til betaling den _____ i hver (sæt x) ☐ Måned ☒ Kvartal

Lejen pr. måned/kvartal udgør _____ kr.

Betalinger udover lejen udgør:

A conto varmebidrag _____ kr.

A conto vandbidrag _____ kr.

Der mangler understregning efter den i linjen med "Betaling.:"

ved fremtidige ændringer i skatter og afgifter vil denne dato blive taget som udgangspunkt.

Betalingssted: Lejen m.v. betales på udlejerens kontonr. _____ - _____ i _____
(pengeinstitut):
Betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

Det er yderst gammeldags og ude af trit med virkeligheden for professionelle ejendomsadministratorer at skrive et kontonr. i dette felt, da det kræver meget manuelt arbejde.

Man skriver i stedet i feltet kontonr. "Betaling via Betalingsservice" eller noget tilsvarende.

Feltet bør udvides med "Lejen m.v. betales via Betalingsservice" (afkrydsningsfelt)

Teksten bør ændres til "Betaling via Betalingsservice eller et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted."

Side 3 - § 5

Lejeren sørger selv for opvarmning af lejemålet? (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Hvis ja, lejemålet opvarmes ved:	
<input type="checkbox"/> El	
<input type="checkbox"/> Gas	
<input type="checkbox"/> Olie/petroleum	
<input type="checkbox"/> Fjernvarme/naturgas	
<input type="checkbox"/> Andet:	

Der mangler understregning efter "Andet:"

Side 4 - § 10

Bemærk: Der må ikke her anføres fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10.

Side 4 af 13

Som tidligere meddelt (og du har svaret på), så mangler teksten "Øvrige oplysninger om det lejede:" hvilket gør, at det ikke tydeligt fremgår at der kan skrives tekst i § 10.

Men derudover så er der i forhold til 9. udgave en del mindre plads, hvilket nok vil give udfordringer.

Side 5 - § 11

udgangspunktet (§ 12 i lov om leje) og fri lejefastsættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejefastsættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Der skal nok stå "lejelovgivningens" her.

Side 6 - § 11

Øvrige fravigelser – fortsat

Administratorene er i forvejen udfordret med for lidt plads i § 11 og endnu engang har I gjort pladsen mindre. Det bliver ikke bedre af at I nu

har indsat
"Øvrige fravigelser - fortsat" øverst på side 6.

Denne ønskes fjernet, så pladsen bedre kan udnyttes.

Med hensyn til §§ 10 og 11 ønsker vi oplyst skrifttypen, samt antal karakterer pr. linje og antal linjer i hvert af de 4 afsnit der kan skrives i:

Et afsnit i § 10 på side 4

To afsnit i § 11 på side 5 ("Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54" og "Øvrige fravigelser:")

Et afsnit i § 11 på side 6

Side 1 og 7

Typeformular A, 10. udgave

Lejemålsnr.: _____

LEJEKONTRAKT for beboelse

Lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme.

Autoriseret af Indenrigs- og Boligministeriet den 1. september 2022.

stem%20Design%20A%20S%20-%20unik.dk/Unik/0%20Produktafdelingen/Jura/Ny%20Lejelov%202022/Lejekontrakt/Typeformul

— + ↺ ↻ | 📄 Sidevisning | Aⁿ Højtlesning | T Tilføj tekst | ▼

10. udgave, af 1. september 2022.

VEJLEDNING for beboelse

Vejledning vedrørende lejekontrakt til anvendelse i lejeaftaler om beboelseslejligheder, herunder blandede lejemål, og værelser i private udlejningsejendomme

Der er lige noget med centreringen her.

Word format

Er det muligt at modtage kontrakten i Word format også?

Dette var vores input, som jeg håber I vil kigge velvilligt på.

På forhånd tak.

--
Med venlig hilsen

Patrick Rodrigues Nørregaard
Forretningsanalytiker

M +45 27 27 11 05
D +45 76 42 11 05

--



Solutions that work for you

--

Unik System Design A/S

T +45 76 42 11 00

Unik.dk

Tilmeld dig nyhedsmailen [her](#)



Til: Jacob Lichtenstein (jal@im.dk)
Fra: Tomas (tomas@bo-to.dk)
Titel: SV: Typeformular A, 10. udgave - fejl
E-mailtitel: SV: Typeformular A, 10. udgave - fejl (IM Id nr.: 536955)
Sendt: 05-07-2022 15:46

Minder lidt om den fejl I havde i 9. udgave, hvor man i § 4 kunne udfylde beløbet for deposita, men ikke forud betalt leje.

Ex.:

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den 20.06.2022 betaler lejeret et depositum på 21.000,00 kr.
svarende til 3 måneders leje (højest 3 måneders leje).
Forudbetalt leje: Senest den 20.06.2022 betaler lejeret endvidere forudbetalt leje
svarende til 1 måneders leje (højest 3 måneders leje).

Og nu er det blevet til:

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejeret et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest 3 måneders leje).
Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales i
perioden fra opsigelsen afgives til lejerforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Hvor man ikke kan udfylde antal måneder under deposita.

Simpelt sjuksk.

Med venlig hilsen

Tomas Kjær Andersen
Bo-To Ejendomsadministration ApS
Jyllandsgade 8
7100 Vejle
Tlf. nr. 60172686



Fra: Jacob Lichtenstein [mailto:jal@im.dk]
Sendt: 5. juli 2022 14:07
Til: Tomas
Emne: Sv: Typeformular A, 10. udgave - fejl (IM Id nr.: 536955)

Kære Tomas

Tak for dit svar, som vi medtager som et høringssvar til høringen om bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, og den medfølgende typeformular A, 10. udgave.

Med venlig hilsen

Jacob Lichtenstein

Specialkonsulent
Bygge- og Boliglovgivning, Departementet
Direkte telefon:
Mobil: 23 47 10 25
Mail: jal@im.dk

Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon: 33 92 93 00
www.im.dk

Sådan behandler vi personoplysninger

Til: Indenrigs- og Boligministeriet (im@im.dk)
Cc: kontakt@danskeudlejere.dk (kontakt@danskeudlejere.dk), Michael Preetzmann (mp@danskeudlejere.dk),
de@danskeudlejere.dk (de@danskeudlejere.dk)
Fra: Tomas (tomas@bo-to.dk)
Titel: Typeformular A, 10. udgave - fejl
Sendt: 05-07-2022 13:06

Hej

Jeg forgæves forsøgt at træffe jer telefonisk.

Som ved udgave 9, er der den fejl at man i § 4 deposita, **ikke** kan indtaste antal måneders leje.

Det ser sådan her ud i nu 10. udgave:

Depositum:

Senest den _____ betaler lejeret et depositum på _____ kr.
svarende til måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje:

Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

--00--

Kunne I denne gang lave den såvel ens som rigtigt. Dvs. som nedenfor – ændringer med **gult**

Depositum:

Senest den _____ betaler lejeret et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst 3 måneders leje).

Forudbetalt leje:

Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje **på** _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højst svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Danske Udljere er på cc: på denne forespørgsel.

Med venlig hilsen

Tomas Kjær Andersen
Bo-To Ejendomsadministration ApS
Jyllandsgade 8
7100 Vejle
Tlf. nr. 60172686





Lejernes Retshjælp
Banegårdspladsen 20, 3. mf, 8000 Aarhus
kontakt@lejernesretshjælp.dk
CVR: 39931192
Bank: 5364 0244760
21 22 65 15

Indenrigs- og Boligministeriet

Dato: 8. juli 2022

Denne skrivelse er sendt elektronisk til: jal@im.dk

Høringssvar til sagsnr. 2021 – 2261 med doknr. 528916

Vedr. udkast til forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Lejernes Retshjælp har følgende bemærkninger til den fremsendte bekendtgørelse med tilhørende bilag:

Vedr. bekendtgørelsens bilag 1 – Typeformular A, 10. udgave

Indledningsvist vil vi pointere, at vi er tilfredse med, at der er blevet foretaget småændringer samt tilføjelser i udkastet til typeformular A, 10. udgave, når denne sammenlignes med typeformular A, 9. udgave. Der er bl.a. tilføjet mere fortrykt tekst, som mindsker risikoen for misforståelser ved udlejers potentielt afvigende formuleringer i mangel af fortrykt tekst.

Det bemærkes dog, at man ved tilføjelsen af fortryk tekst i typeformular A, 10. udgaves § 11 har reduceret mængden af samlet plads til at indføre individuelle vilkår under samme § 11. Lejernes Retshjælp har i praksis ofte oplevet, at udlejere – på gyldig vis – har valgt at vedlægge tillæg til lejekontrakten som surrogat for eller supplerende lejekontraktens § 11.

I visse tilfælde skyldes udlejers valg om at benytte tillæg til en lejekontrakt, at der ikke er nok plads i den autoriserede typeformulars § 11 til at anføre de samlede vilkår, som ønskes værende en del af lejekontrakten.

Lejernes Retshjælp finder det derfor en anelse uhensigtsmæssigt, at der nu er blevet endnu mindre plads til at indføre individuelle vilkår i den foreslåede typeformular A, 10. udgaves § 11. Det vil både være i udlejers og lejers interesse, at man undgår tillæg til lejekontrakter, som indgås på en autoriseret typeformular. Det faktum, at man har en lejekontrakt i et samlet dokument, er både mere overskueligt og nemmere at forholde sig til. Dette må antages at gælde, uanset om man fx administrerer udlejningsejendomme eller er lejer lejemaal, som indgås på autoriserede blanketter.

Lejernes Retshjælp foreslår derfor, at der evt. tilføjes endnu en "blank"/ikke-udfyldt side under typeformular A, 10. udgaves § 11. Dette vil i øvrigt også bringe det samlede sideantal for udkastet til typeformular A, 10. udgave i overensstemmelse med typeformular A, 9. udgaves samlede sideantal.

Lejernes Retshjælp bemærker yderligere, at der i typeformular A, 10. udgaves vejledning under afsnit "7. Til lejekontraktens § 8: Vedligeholdelse" følger:

"Den indvendig vedligeholdelse omfatter vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve."

Dette er i overensstemmelse med den nugældende lov om lejes karakterisering af indvendig vedligeholdelse i § 111, stk. 2. Der er dog evt. en stavfejl ift. formuleringen "den indvendig(e) vedligeholdelse".

Lejernes Retshjælp vil i øvrigt også rette ministeriets opmærksomhed på formuleringen, som følger under samme afsnit længere nede:

*”Det kan aftales, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejereren. Dette indebærer, at lejereren ud over lejen selv skal afholde udgifter til maling, hvidtning, tapetsering og **lakering** [fremhævelse foretaget her] af gulve i det lejede[...]*”

samt

*”Al anden vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse, dvs. er omfattet af maling, hvidtning, tapetsering og **lakering** [fremhævelse foretaget her] af gulve i det lejede, betragtes som udvendig vedligeholdelse.”*

Der er formentlig tale om en utilsigtet uoverensstemmelse mellem formuleringerne vedr. ”lakering af gulve” og ”behandling af gulve”.

Med venlig hilsen

Lejernes Retshjælp
Banegårdspladsen 20, 3. mf, 8000 Århus C
jurist@lejernesretshjaelp.dk

Til: Jacob Lichtenstein (jal@im.dk)
Cc: Henning Olesen (hol@unik.dk)
Fra: Patrick Rodrigues Nørregaard (pno@unik.dk)
Titel: Høringssvar til sagsnr. 2021 - 2261 - tillægsmail
Sendt: 26-07-2022 08:23

Hej Jacob

Jeg har efterfølgende opdaget et manglende felt i § 4 – Depositum:

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejeret et depositum på _____ kr.
svarende til måneders leje (højest 3 måneders leje).

Mangler
afstand

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales i
perioden fra opsigelsen afgives til lejerforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

Venlig hilsen

Patrick Rodrigues Nørregaard
Forretningsanalytiker

M +45 27 27 11 05
D +45 76 42 11 05



[Unik System Design A/S](#)
T +45 76 42 11 00
[Unik.dk](#)

Tilmeld dig nyhedsmailen [her](#)



Feedback til typeformular A10 inden høring

Fra BoligPortal til Boligministeriet

- Placeringen af sideskift i A10 (ift. A9) meget uhensigtsmæssig for både forståelsen, overblik og tilhørsforhold mellem indhold. Fx § 4 og § 7 som splittes midtvejs for at gå på næste side.
- Linjerne til at udfylde fx areal (§ 1), dato (§ 2), husleje (§ 3), dato (§ 4) har ikke de rette længder og afstande ift. øvrig tekst.

Adresse:	
Telefon:	E-mail:
Areal:	Lejemålets samlede bruttoetageareal udgør _____ m ² , der består af _____ værelser Erhvervslokaler m.v. udgør heraf _____ m ²
Brugsret til:	Efter aftalen har lejer endvidere efter udlejerens anvisninger adgang og brugsret til følgende lokaliteter: (sæt x) <input type="checkbox"/> Fællesvaskeri <input type="checkbox"/> Fælles gårdanlæg <input type="checkbox"/> Loft-/kælderrum nr.: <input type="checkbox"/> Cykelparkering <input type="checkbox"/> Garage nr.: <input type="checkbox"/> Andet: <input type="checkbox"/> Andet: <input type="checkbox"/> Andet:
Benyttelse:	Det lejede må ikke uden udlejerens skriftlige samtykke benyttes til andet end:

Side 1 af 13

§ 2. Lejeforholdets begyndelse og ophør

Begyndelse:	Lejeforholdet begynder den _____ og fortsætter, indtil det opsiges, medmindre lejemålet er tidsbegrænset, jf. § 11.
Opsigelse:	Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens § 11, kan lejer opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.

- Manglende afstand i §4 mellem total sum for indbetaling samt angivelse af datoen for næste (første) husleje. Samt mangler der (alle steder) streg at skrive på, når det omhandler datoer.

_____	til _____	_____	kr.
Depositum		_____	kr.
_____		_____	kr.
_____		_____	kr.
_____		_____	kr.
I alt		_____	kr.

Første gang, der herefter skal betales husleje, er den _____

§ 5. Varme, køling, vand og el

- Hvor ofte har man lige to at gøre med to udlejere? Vil mene at sandsynligheden for 3 lejere er større. Umiddelbart synes vi desuden at løsningen i A9 med en enkelt placeholder til udlejer og en enkelt til lejer er bedre til brug for digitalt udfyldte/genererede lejekontrakter, da man jo i forvejen benytter bilag til de kontrakter, hvor der er flere lejere.

§ 12. Underskrift

Dato:

Dato:

Som udlejer

Som lejer

Som udlejer


Som lejer

- Der mangler et område til dato ved hver enkelt underskrift, da det ikke er en selvfølge at underskrifterne er lavet samme dag.

- Kommatering er helt forkert i §7

Internet:	Udlejeren leverer adgang til internet, (elektroniske kommunikationstjenester) hvortil lejereren skal betale bidrag (sæt x)	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
-----------	--	--

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

 Det påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og hvis de udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej
Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?	<input type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nej

Side 3 af 13

- Det er ikke hensigtsmæssigt at der er lavet et afsnit om aftale om fri markedsleje, når der stadig er masser af lejemål, som ikke har fri markedsleje.
Derudover er det ikke alle lejemål, som kan reguleres efter nettoprisindekset. Derfor opfordrer det mere "nye" udlejere til at aftale forkerte nettoprisregulering på evt. et omkostningsbestemt lejemål, som årligt reguleres med et OMK budget.

- Udlejere kan misforstå ændringen, og så tro at de pludselig gerne må regulere et lejemål uanset type, da det jo står i lejekontrakten.

§ 11. Særlige vilkår

Fravigelser: Her anføres aftalte fravigelser og tilføjelser i forhold til lejelovgivningens almindelige regler og standardkontraktens §§ 1-10. Sådanne fravigelser vil kunne medføre, at lejerer opnår færre rettigheder eller pålægges større forpligtelser end efter de almindelige bestemmelser i lejelovgivningen.

Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her. Øvrige oplysninger om det lejede anføres i kontraktens § 10.

Bemærk: I § 11 kan bl.a. anføres om der gælder særlige vilkår for lejeafstættelsen, som der skal oplyses om i lejekontrakten, herunder fx i forhold til afkast (§ 11, stk. 3, i lov om leje), regulering efter nettoprisindeks (§ 11, stk. 5, § 53, stk. 2 eller § 54, stk. 3, i lov om leje), privat byfornyelse og boligforbedring (§ 12 i lov om leje) og fri lejeafstættelse (§ 54 i lov om leje).

Følgende udgør fravigelser fra lejelovgivningens udgangspunkt:

Lejeafstættelse: Lejeforholdet er omfattet af reglerne om fri leje ☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, hvilken grund gør sig gældende, jf. lejelovens § 54 (for nærmere herom se vejledningen):

Lejeregulering: Lejen reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejerer.

☐ Ja ☐ Nej

Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til _____ måned forud for reguleringstidspunktet. Lejen reguleres første gang _____.

Reguleringen sker således: Gældende leje / gammelt indeks x nyt indeks = ny leje

Øvrige fravigelser:

- §9 vedr. inventar, vedr. at tilføjelsen af køle/fryseskab.
Der er ikke taget højde for, at mange lejligheder i dag ikke bruger komfur, men induktionskogeplader/glaskeramiske kogeplader/gaskogeplader. Dertil er skal der altid under andet stå: Indbygget ovn, når ovnen jo på normal vis er en del af komfuret. Kunne løsning f.eks. være at tilføje en linje 4., og så have 4 ekstra felter, som kan udfyldes?

Lejer har i henhold til lov om leje medmindre andet aftales pligten til at vedligeholde låse og nøgler.

§ 9. Inventar

Følgende inventar i lejeforholdet tilhører ved lejemålets indgåelse udlejer: (sæt x)

<input type="checkbox"/> Komfur	<input checked="" type="checkbox"/> Køle-/fryseskab	<input type="checkbox"/> Tørretumbler	<input type="checkbox"/> Vandvarmere, antal: _____
<input type="checkbox"/> Køleskab	<input type="checkbox"/> Opvaskemaskine	<input type="checkbox"/> Emhætte	<input type="checkbox"/> Andet: _____
<input type="checkbox"/> Fryser	<input type="checkbox"/> Vaskemaskine	<input type="checkbox"/> Elpaneler, antal: _____	<input type="checkbox"/> Andet: _____

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Beboerrepræsentation:

Der er ved kontraktens oprettelse etableret beboerrepræsentation

- Der er lagt op til i opsætningen at der kun kan anføres 1 lejer på kontrakten// Eller skal telefon og e-mail så i forlængelse af hinanden?

Lejeren: Navn:

Adresse:

Telefon:

E-mail:

- Vi syntes at der mangler, at stå at kontrakten skal opsiges "skriftligt". Det har været anført i tidligere kontrakter.

Opsigelse:	Medmindre andet er aftalt og anført i kontraktens §11, kan lejeren opsiges en lejeaftale med 3 måneders varsel til den første hverdag i en måned, der ikke er dagen før en helligdag. For accessoriske enkeltværelser er varslet dog 1 måned. Opsigelse fra udlejerens side kan ske efter §§ 170 og 171 i lov om leje.
------------	--

skriftlig

- Mangler en linje til antal måneder forudbetalt leje

§ 4. Depositum og forudbetalt leje

Depositum: Senest den _____ betaler lejeret et depositum på _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest 3 måneders leje).

Mangler _____ til antal måneder

Forudbetalt leje: Senest den _____ betaler lejeret endvidere forudbetalt leje _____ kr.
svarende til _____ måneders leje (højest svarende til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives til lejerforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje).

- Der er anført under køling at udgiften til VAND fordeles? Vi tænker at det er udgiften til KØLING som fordeles. Sådan har det været anført tidligere.

Køling:

Derskel stå køling ikke vand

Udlejeren leverer køling til lejemålet? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Hvis ja, udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)

☐ Ja ☐ Nej

Kølingsregnskabsåret begynder den _____

- Eksempel på samme tekst bare omskrevet

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Det påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og hvis de udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed?

☐ Ja ☐ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

Side 3 af 13

Samme tekst - blot omskrevet

Bliver lejemålets stand konstateret ved et fraflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

Bemærk: Pligten til at afholde indflytningssyn påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed.

Bemærk: Er det lejede mangelfuldt ved lejerforholdets begyndelse, skal lejeret, for ikke at miste retten til at påberåbe sig manglen, senest 14 dage efter lejerforholdets begyndelse meddele udlejeren, at lejeret vil gøre den gældende. Fristen gælder, selv om lejeret inden fristens udløb har deltaget i et indflytningssyn og har modtaget en indflytningsrapport. Fristen gælder dog ikke, hvis manglen bl.a. ikke kan opdages ved anvendelse af sædvanlig agtpågivenhed.

- ER/BLIVER? Så er der udført indflytningssyn forud for, at du endnu ikke har modtaget din lejekontrakt? Dette bør præciseres...

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Det påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og hvis de udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejeren mere end én beboelseslejlighed?

☐ Ja ☐ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

- Der er nu meget mindre plads til egne §11 tekster. Samt er der kommet en tekst i toppen på side 2 af §11. Dette gør det svært at lave overlappende tekst af side 1 til 2, og der skal nu mindre tekst til, før §11 skal ligges i bilag. Noget vi meget ofte hører fra udlejere i hele Danmark, at de er trætte af.

The image displays two side-by-side screenshots of a lease agreement form, labeled A10 and A9. Both forms show the same content for §11, 'Særlige vilkår', which includes a 'Fravigelse' (Exception) section and a 'Bemærk' (Note) section. The 'Fravigelse' section contains text about the landlord's obligation to provide a copy of the lease agreement to the tenant. The 'Bemærk' section contains text about the tenant's obligation to provide a copy of the lease agreement to the landlord. In version A10, the text is formatted with a large, bold, black box around the 'Fravigelse' section, and a green arrow points to the 'Bemærk' section with the text 'Tekst der gør overlappende tekst svær'. In version A9, the text is formatted with a large, bold, black box around the 'Fravigelse' section, and a green arrow points to the 'Bemærk' section with the text 'Meget mere plads'. The labels A10 and A9 are in large black boxes at the bottom of each screenshot.

- Bør stå lejemål i stedet for lejlighed, da det er mere korrekt i følge loven.

§ 7. Lejemålets stand ved ind- og fraflytning

Det påhviler alle udlejere, som udlejer mere end én beboelseslejlighed, at afholde indflytningssyn, og hvis de udlejer mere end én beboelseslejlighed på fraflytningstidspunktet, at afholde fraflytningssyn.

Udlejer udlejer mere end én beboelseslejlighed?

☐ Ja ☐ Nej

Er/bliver lejemålets stand konstateret ved indflytningssyn?

☐ Ja ☐ Nej

Til: Jacob Lichtenstein (jal@im.dk)
Fra: Martin Birk (mb@lejesager.dk)
Titel: Kommentar til typeformular A, 10. udg.
Sendt: 04-08-2022 17:11

Hej Jacob

Jeg har tre synspunkter, som jeg gerne vil dele med i forbindelse med høringsprocessen over "Bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler".

1) Det lejedes værdi og LL § 19, stk. 1-lejemål

På s. 10 i vejledningen fremgår følgende:

"For lejemål i ejendomme med omkostningsbestemt leje kan udlejeren beslutte, at lejen én gang om året og i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Det kan endvidere aftales mellem udlejeren og lejerens, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. **Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi.**

For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den nettoprisindeksregulerede leje kan kræves nedsat, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi."

I min optik så er det anførte i rødt ikke korrekt.

Der er ingen tvivl om, at en aftalt omkostningsbestemt leje efter LL § 19, stk. 1 **ikke** kan reguleres ned efter det lejedes værdi, jf. i øvrigt T:BB 2002.294 Ø og GD 2006.11 Ø.

En gensidig aftalt regulering af lejen er i min optik at sidestille med en aftalt OMK-leje, og der er ingen hjemmel til at nedsætte leje, jf. princippet i de to domme.

(Noget andet er, at en udlejer ikke kan varsle en OMK-forhøjelse, der overstiger det lejedes værdi. Dette er en ensidig varsling. Hjemmelen findes som bekendt i LL § 23, stk. 2 til, at huslejenævnet/domstolene kan hindre en sådan varsling efter LL § 23, stk. 1. LL § 23, stk. 2 kan i min optik ikke udvides til også at omfatte aftalte reguleringer.)

2) Systematikken med § 11

Historisk har § 11 været anvendt til individuelle aftaler. Nu laves der standardaftaler for markedslejen og NPI-regulering i § 11. Er det ikke mere hensigtsmæssigt at placere dem i standardvilkårene fra §§1-10 og/give mere plads til individuelle aftaler, som en udlejer kan anvende (fx en blank s. 7)?

Det er naturligvis kun en smagsting ☺

3) Standardaftalen om NPI-regulering i § 11

Det er lovligt at lave kombinationsaftaler på dette område. Bør I som minimum ikke nævne dette i vejledningen og/eller lave en standardrubrik til sådanne aftaler?

Her er der nok også tale om en smagsting....

God fornøjelse med processen.

Med venlig hilsen

Martin Birk

This email has been scanned by BullGuard antivirus protection.
For more info visit www.bullguard.com

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

19. august 2022

J.nr. 2021-2261

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler, herunder udkastet til ny typeformular.

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til forslaget til bekendtgørelse, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til udkastet til ny typeformular.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark har en overordnet bemærkning til selve bekendtgørelsen:

Vigtigt med valgfrihed i overgangsperiode til ny typeformular

Det er positivt, at ministeriet på anerkender behov for en vis fleksibilitet i implementeringen af den nye typeformular. Det er derfor til gavn for alle markedets parter, når ministeriet i udkastet til bekendtgørelse foreslår, at man i en overgangsperiode fra 1. september 2022 til 1. januar 2023 kan anvende både typeformular A, 9. udgave, og typeformular A, 10. udgave, ved indgåelse af lejeaftaler, selvom den fortrykte tekst i typeformular A, 9. udgave, indeholder henvisninger til den nu ophævede lejelov.

EjendomDanmark finder også, at varigheden af den valgte overgangsperiode er fornuftig, selvom det selvfølgelig ville have været mest hensigtsmæssigt, om den nye typeformular havde været klar til anvendelse fra den 1. juli 2022, da den nye lejelov trådte i kraft.

Bemærkninger til typeformular A, 10. udgave

EjendomDanmark har bemærkninger til typeformularens §§ 1-5 og §§ 7-11.

Parterne og det lejede (§ 1)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at lave et afkrydsningsfelt for typen af lejemål.

EjendomDanmark vurderer, at de felter, hvor man skal angive hvilken type lejemål, der er tale om, ikke er hensigtsmæssigt opstillet.

Der kan således afkrydses, om det lejede er "en lejlighed", "en ejerlejlighed" eller "en andelsbolig", men opsætningen af afkrydsningsfelter indikerer, at der er tale om tre alternative definitioner. Sådan forholder det sig imidlertid ikke i praksis. Hvis en ejerlejlighed eller en andelsbolig er udlejet, vil lejemålet jo helt typisk også have karakter af "en lejlighed".

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at afkrydsningsfeltet udformes således, at der indledningsvis afkrydses, om lejemålet er en lejlighed, et enkeltværelse eller andet (f.eks. et parcelhus eller et rækkehus), hvorefter der supplerende kan afkrydses, om lejemålet tillige er en ejerlejlighed eller en andelsbolig.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at opstille afkrydsningsfelter for lejers brugsret.

EjendomDanmark vurderer, at i den del af § 1, som handler om lejers brugsret, synes afkrydsningsfelterne for "Andet" med en vis grad af tilfældighed. Afkrydsningsfelterne er opstillet i tre kolonner, men i nederste linje er der kun felter i venstre og højre kolonne – der mangler et afkrydsningsfelt i den midterste kolonne.

- EjendomDanmark anbefaler, at den grafiske opsætning af disse afkrydsningsfelter genovervejes.

Lejeforholdets begyndelse og ophør (§ 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at fjerne ordet "skriftligt" fra den fortrykte tekst i § 2.

EjendomDanmark vurderer, at det betyder – hvis ikke der anføres noget i lejekontraktens §§ 10 eller 11 – at lejelovens princip om, at lejer kan opsiges mundtligt, bliver gældende for lejeforholdet.

Det kan diskuteres, om det er til størst lettelse – eller besvær – for lejer eller udlejer, men uanset dette finder EjendomDanmark det ikke hensigtsmæssigt, at der laves denne ændring i typeformularen. En opsigelse fra lejer bør med henblik på retssikkerheden naturligvis være skriftlig, og når det ikke er et krav efter lejeloven, bør udformningen af typeformularen føre til, at det altid bliver et aftalevilkår mellem lejer og udlejer.

- EjendomDanmark skal derfor kraftigt opfordre til, at udkastet til typeformular ændres, således at det fremgår af den fortrykte tekst, at lejers opsigelse skal være skriftlig.

Betaling af leje (§ 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i tilknytning specifikationen af lejers betalinger medtages en slags notehenviisning, idet der ud for "Andet" er indsat en stjerne med henvisning til en tekst nedenfor.

EjendomDanmark vurderer, at det er nyttigt at hjælpe lejeaftalens parter på vej ved at gøre dem opmærksomme på, hvad der må aftales. Dette synes dog ikke i vejledningsdelen af typeformularen under bemærkningerne til § 3 at være nøjere specificeret, hvilket kan efterlade parterne i tvivl.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at i vejledningsdelen af typeformularen under bemærkningerne til § 3 tilføjes en nærmere specifikation af hvilke udgifter, der (typisk) ville kunne medtages ud over lejen, og hvilke der skal være indeholdt i lejen.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man i typeformularen kan angive udlejers kontonummer, og at betaling til et pengeinstitut anses for betaling på det anviste betalingssted.

EjendomDanmark vurderer, at denne del af § 3 ikke afspejler den faktiske måde at gennemføre betalinger på i dag. Lejers betaling af leje sker typisk ved, at betalingen er tilmeldt betalingsservice – der er praktisk talt ingen lejere, som sidder og laver bankoverførsler til udlejers konto én gang om måneden – men det er der ikke mulighed for at anføre i feltet. Samtidig vil den tekst, som bliver anført i udfyldningsfelterne med den nuværende udformning i mange tilfælde hurtigt være direkte forkert, fordi udlejer skifter pengeinstitut, eller fordi ejendommen skifter ejer, og så gør oplysningerne nærmest mere skade end gavn.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at afsnittet om betalingssted bør ændres således, at det i højere grad afspejler den form for betaling, som praktiseres i administrationsbranchen. Dette kan f.eks. ske ved, at dette afsnit i stedet udformes som et fritestfelt, hvor udlejerne kan anføre noget, som i højere grad svarer til den betalingsordning, som udlejer betjener sig af.

Depositum og forudbetalt leje (§ 4)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der fortrykkes et felt til angivelse af størrelsen på det aftalte depositum i kroner.

EjendomDanmark vurderer, at den fortrykte tekst er utilstrækkelig, idet man ikke kan angive, hvor mange måneders leje dette svarer til.

- EjendomDanmark skal anbefale, at der indsættes et udfyldningsfelt, hvor det kan anføres, hvor mange måneders leje depositum udgør.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der fortrykkes et felt til angivelse af forudbetalt leje og angiver her (i en parentes), at den forudbetalte leje højst må svare til den leje, som skal betales i perioden fra opsigelsen afgives til lejeforholdet ophører, dog maksimalt 3 måneders leje.

EjendomDanmark vurderer, at ændringen af den fortrykte tekst vedrørende forudbetalt leje er ikke i overensstemmelse med systematikken i typeformularens opsætning i øvrigt. Den fortrykte teksts angivelse af, at størrelsen af forudbetalt leje skal sættes i forhold til opsigelsesperiodens længde, har mest karakter af en vejledning til lejer, og derfor hører denne tekst ikke til i kontraktdelen af typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at en sådan vejledende tekst selvstændigt bør forefindes i vejledningsdelen af typeformularen.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det, som ministeriet har anført i den fortrykte tekst vedrørende forudbetalt leje, ret beset ikke er en korrekt gengivelse af lejelovens bestemmelse om forudbetalt leje.

I lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., er beregningen af den maksimale forudbetalte leje knyttet sammen med det tidspunkt, hvor lejeforholdet ”opsiges af lejer”, mens den fortrykte tekst i typeformularen knytter beregningen til ”opsigelsen”, uden at det er angivet, at der skal være tale om en opsigelse fra lejers side. Dermed kommer det i typeformularen til at fremstå som om, udlejer kun kan opkræve 1 måneds forudbetalt leje, hvis udlejer kan opsiges lejer med 1 måneds varsel. Dette er ikke korrekt.

I en lejeaftale om et accessorisk enkeltværelse har udlejer et opsigelsesvarsel på 1 måned, jf. lejelovens § 175, stk. 1, 2. pkt. Lejer vil som udgangspunkt også kunne opsiges med 1 måneds varsel, men da § 175 er fravigelig, for så vidt angår opsigelse fra lejers side, jf. lejelovens § 181, stk. 1, modsætningsvis, kan det være aftalt, at lejer har et opsigelsesvarsel på f.eks. 3 måneder. I sådan en situation vil det ikke være i strid med lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., hvis udlejer opkræver 3 måneders forudbetalt leje – men hvis situationen sammenholdes med det, som ministeriet har anført i typeformularen, vil det umiddelbart se ud som om, at udlejer kun må opkræve 1 måneds forudbetalt leje.

Den ovenfor beskrevne tænkte situation er naturligvis en meget speciel og formentlig sjældent forekommende situation, men det ændrer ikke på, at det er problematisk, at ministeriet i den fortrykte tekst har anført noget, som ret beset synes at stride mod lejeloven.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at formuleringen i typeformularen holdes helt tæt på ordlyden i lejelovens § 59, stk. 3, 1. pkt., og henviser til "den leje der skal betales i perioden, fra lejemålet opsiges af lejer, indtil lejeforholdet ophører."

Varme, køling, vand og el (§ 5)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i typeformularen kan afkrydses, om udlejer leverer varme og varmt vand, og man kan i den forbindelse angive varmeregningsperioden.

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er hensigtsmæssigt på denne måde reelt at knytte en bekræftelse af, at udlejer leverer varme og varmt vand sammen med angivelsen af en varmeregningsperiode. Dette skyldes, at typeformularen også skal anvendes til indgåelse af lejeaftaler om enkeltværelser og studieboliger m.v.

Løsningen på det problem er ikke, at udlejerne må anvende andre former for lejeaftaler end typeformularen – lejelovens § 14, stk. 2, er jo netop blevet skærpet ved sammenskrivningen af lejelovgivningen, således at det er særdeles risikabelt at lave lejeaftaler uden anvendelse af typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at typeformularens § 5 udformes anderledes, således at det også bliver muligt at angive, at udlejer leverer varme og varmt vand til lejer samtidig med, at det angives, at udgifterne hertil indgår i lejen for lejemålet.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at man i afsnittet om køling kan afkrydse, om "udgiften til vand fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere".

EjendomDanmark vurderer, at der må tale om en trykfejl, at der står "vand" frem for "køling".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne fejl rettes.

Lejemålets stand ved ind- og fraflytning (§ 7)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår i forlængelse af afkrydsningsfeltet at bemærke, at udlejere, der udlejer mere end én beboelseslejlighed, er forpligtet til at afholde indflytningssyn.

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en opsætningsfejl i denne del af typeformularen, idet det i to afsnit fremgår – over hhv. under selve afkrydsningsfeltet – at udlejer skal afholde indflytningssyn.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at denne opsætningsfejl rettes.

Vedligeholdelse (§ 8)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i typeformularen kan angives, hvem den indvendige vedligeholdelse påhviler. Ministeriet har her med både fed og kursiv fremhævet både teksten "den indvendige vedligeholdelse af lejemålet påhviler" og "lejerer".

EjendomDanmark vurderer, at dette er en uheldig fremstilling, idet den giver indtrykket af at enhver afkrydsning i § 8 ville være en fravigelse af lejeloven til skade for lejer, hvilket reelt ikke er tilfældet, hvis der sættes kryds ved ud-lejer.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at det ved afkrydsningsmuligheden i forhold til indvendig vedligeholdelse kun er afkrydsningsfeltet og ordet "Lejerer", som skal fremhæves med kursiv og fed.

Inventar (§ 9)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der under inventar indsættes et afkrydsningsfelt med "køle-/fryseskab", men har ikke ved samme lejlighed indsat et afkrydsningsfelt for en kombineret vaskemaskine/tørretumbler.

EjendomDanmark vurderer, at tilføjelsen af køle-/fryseskab er fornuftigt, men at det fremstår som en mindre mangel ved forslaget, at der ikke er mulighed for at vælge kombineret vaskemaskine/tørretumbler, da dette forekommer relativt ofte.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at der "vaskemaskine/tørretumbler" tilføjes som mulighed på afkrydsningslisten.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der under inventar opretholdes afkrydsningsfelter med hhv. elpaneler og vandvarmere.

EjendomDanmark vurderer, at disse felter er overflødige, da denne slags forekommer stadig sjældnere, og at de derfor kan håndteres under kategorien "andet".

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at muligheder "elpaneler" og "vandvarmere" slettes som mulighed på afkrydsningslisten.

§ 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der kan sættes kryds ved, om husdyrhold er tilladt i lejemålet, og ministeriet bemærker i den forbindelse, at

hvis der er aftalt særlige vilkår for husdyrtilladelsen, så skal disse anføres i kontraktens § 11.

EjendomDanmark vurderer, at dette efterlader unødvendig tvivl hos parterne. Det er vanskeligt at forstå, hvad ministeriets intention er med at have udfyldningsfelter både i § 10 og i § 11. Det er ikke tydeligt, hvad der ifølge ministeriet skal anføres i § 10, og som ikke hensigtsmæssigt kan anføres i § 11. Således fremgår det af den fortrykte tekst i § 10, at eventuelle særlige vilkår for en husdyrtilladelse skal anføres i § 11, selvom det skal afkrydses i § 10, om der må holdes husdyr. Umiddelbart synes særlige vilkår omkring lejers husdyrhold at være noget, som passende kunne anføres i § 10, men det lyder ikke til at være intentionen. Efter EjendomDanmarks opfattelse er det derfor en lidt kunstig sondring, der er lavet mellem udfyldningsfeltet i § 10 og udfyldningsfeltet i § 11. Sondringen efterlader de udfyldende parter med usikkerhed om, hvordan felterne skal anvendes.

- EjendomDanmark skal derfor opfordre ministeriet til at gøre det mere klart, hvorledes der skal sondres mellem, hvad der er relevant at anføre i § 10, og hvad der er relevant at anføre i § 11 – og eventuelt vil det være mest hensigtsmæssigt helt at fjerne udfyldningsfeltet i § 10, således at alle tilføjelser skal anføres i § 11.
- EjendomDanmark skal desuden opfordre til at give mere plads i fritekstfelterne – uanset om det er i § 10 eller § 11.

Særlige vilkår (§ 11)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der kan noteres fravigelser fra "le-velovgivningen".

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl.

- EjendomDanmark skal derfor anbefale, at trykfejlen rettes.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der indsættes en række afkrydsningsfelter i typeformularens § 11.

EjendomDanmark vurderer, at brugen af afkrydsningsfelter i § 11 muligvis bryder med systematikken i typeformularen.

- EjendomDanmark skal anbefale, at ministeriet overvejer, om afkrydsningsfelterne i § 11 muligvis hørte bedre hjemme i formularens § 3.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at tilføje et afkrydsningsfelt i den fortrykte tekst, hvor der kan afkrydses om lejemålet er omfattet af reglerne om

fri leje. Begrundelsen for den frie lejefastsættelse skal angives i et efterfølgende fritekstfelt.

EjendomDanmark vurderer, at denne tilføjelse er hensigtsmæssig, da det kan mindste fejl og dermed tvister om lejefastsættelse. Det ville dog være behjælpeligt for brugerne af typeformularen, hvis der var tale om et afkrydsningsfelt frem for et fritekstfelt; et afkrydsningsfelt ville nemlig både reducere den administrative byrde og risikoen for fejl i brugen af denne del af typeformularen.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at der i stedet for et fritekstfelt til begrundelsen indsættes fire afkrydsningsfelter i henhold til lejelovens § 54, stk. 1, nr.1-3, så udlejer kan krydse af, på hvilken baggrund der kan aftales fri leje.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at tilføje et afkrydsningsfelt, hvor parterne kan tage stilling til om lejen skal reguleres en gang årligt efter nettoprisindeks, og at der efterfølgende indsættes en konkret klausul, der beskriver, hvordan nettoprisreguleringen skal realiseres.

EjendomDanmark vurderer, at det er en ganske fornuftigt at tilføje et sligt afkrydsningsfelt, da det kan bidrage til minimering af forglemmelser, fejl og dermed tvister om lejeregulering.

EjendomDanmark vurderer, at opsætningen af felterne § 11 fremstår uhen-sigtsmæssig, da man kan få den oplevelse, at en aftale om nettoprisindekse-ring forudsætter aftale om fri lejefastsættelse. Derfor bør de to afsnit gøres mere tydeligt separate.

- EjendomDanmark anbefaler, at de to afsnit om hhv. lejefastsættelse og lejeregulering i typeformularens § 11 adskilles, f.eks. med en streg mellem afsnittene.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der ligger en udmærket intention bag den foreslåede standardklausul, der skal hjælpe parterne på vej. Den foreslåede klausul er dog problematisk af flere årsager.

For det første er det problematisk, at den foreslåede klausul og vejledningen hertil ikke med tilstrækkelig grundighed behandler muligheden for evt. øvrige reguleringsmuligheder, herunder skatter- og afgifter. Dette er problematisk.

I vejledningsdelen af typeformularen er det på side 10, 2. spalte, 3. afsnit, ganske vist anført, at lejen kan reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter, men måden, som det er anført på her, antyder, at

det er en forudsætning, at lejen ikke kan nettoprisindekseres. Det er ikke retvisende, idet det flere gange i retspraksis (bl.a. i GD 2010.35 H) er slået fast, at nettoprisindeksering kan kombineres med anden regulering.

For det andet er det problematisk, at klausulen er mere snævert formuleret end ordlyden i lejelovens § 54 ellers giver anledning til. Det er således ikke tilstrækkelig tydeligt, at den fortrykte tekst for lejeregulering ikke alene kan finde anvendelse i lejemål med markedsleje, som en anført i ovenstående afsnit, men er et generelt muligt aftalevilkår.

I lejelovens § 54, stk. 3, fremgår, at lejen kan reguleres efter "aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks". Hvis en udlejer i et år med stor stigning i nettoprisindekset eller af andre årsager, undlader at foretage regulering af lejen eller kun regulerer lejen med en del af stigningen i nettoprisindeks, så kan udlejer i det efterfølgende år "indhente" den manglende nettoprisindeksering ved at regulere lejen op til aktuel nettoprisindeks fra det nettoprisindeks, som blev anvendt ved beregningen af den gældende leje. Lejelovens § 54, stk. 3, angiver ikke, at udlejer i det aktuelle år alene kan regulere lejen med stigningen i nettoprisindeks for den seneste 1-årige periode, hvis der er reguleret med mindre end nettoprisindeksstigningen i et tidligere reguleringsår.

For at holde klausulen tæt på lovens rammer og for at undgå unødvendige misforståelser og dermed tvister mellem parterne bør klausulen derfor omformuleres.

- EjendomDanmark anbefaler derfor, at standardklausulen vedrørende nettoprisindeksering i typeformularens § 11 formuleres som følger:

"Hver den _____ reguleres den gældende leje med stigningen i nettoprisindekset fra _____ måned året før til _____ måned forud for reguleringstidspunktet.

Regulering sker således: Gældende leje / anvendt nettoprisindeks ved seneste beregning af nettoprisindeksering x nyt indeks = ny leje.

Lejen reguleres første gang _____.

Udlejer er berettiget til helt eller delvist at undlade reguleringen, uden at dette kan betragtes som et afkald på retten til at opkræve denne for fremtiden.

Foruden regulering efter nettoprisindekset gælder lejelovgivningens regler om lejeregulering herunder regulering af skatter og afgifter jf. lejelovens §§ 46-48.

Forbedres det lejede efter principperne i lejelovens §§ 127-129 kan der tillige varsles lejeforhøjelse for forbedringerne efter lovgivningens regler herom.”

- Alternativt anbefaler EjendomDanmark at nøjes med afkrydsningsfeltet og at lade formulering af den egentlige klausul være op til parterne i aftaleforholdet.

Udfyldningsfeltet i § 11

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår at reducere størrelsen på fritekstfeltet i § 11 væsentligt som følge af udvidelsen af aftaledelen af typeformularen.

EjendomDanmark vurderer, at dette er særdeles u hensigtsmæssigt, da udlejere og administratorer i forvejen har svært ved at få plads til blot de mest nødvendige individuelle vilkår i det nuværende udfyldningsfelt i typeformular A, 9. udgave.

Principielt kan parterne lave særskilte tillæg til lejeaftaler indgået på typeformular A, 9. udgave – og på den kommende typeformular A, 10. udgave. På baggrund af lejelovens § 14, må vi dog antage, at der fra lovgiverens side er et ønske om, at anvendelsen af tillæg til typeformularen, skal begrænses.

Det er i øvrigt også mest hensigtsmæssig og nemmere for begge parter, samt tvisteorganer, hvis bestemmelser, der regulerer lejeforholdet, er samlet ét sted. Det er derfor helt afgørende, at den nye typeformular udformes således at der er et tilpas stort udfyldningsfelt. Hvis det kræver, at den nye typeformular bliver på 14 (eller flere) sider, så er det det, som må gøres.

- EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste anbefale, at udfyldningsfeltet i § 11 udvides betydeligt.

Vejledningsdelen, pkt. 2

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at vejledningens afsnit om opsigelse i de tilfælde, hvor der kun udlejes en enkelt lejlighed eller andelsbolig skal bære overskriften ”Skatter og afgifter” (side 8, 2. spalte).

EjendomDanmark vurderer, at der må være tale om en trykfejl.

- EjendomDanmark skal anbefale, at afsnittet gives en mere retvisende overskrift. Til gengæld ser det ud som om overskriften ‘Skatter og afgifter’ mangler i sidste afsnit på side 9.

Kommentarer fra Unik System Design

EjendomDanmark har modtaget kopi af de to høringssvar, som Unik System Design har sendt til ministeriet. Unik System Design har naturligvis koncentreret sig om tekniske kommentarer til opsætning, udfyldning m.v., men der er dog enkelte ting, som overlapper i forhold til vores bemærkninger.

EjendomDanmark tilslutter sig de kommentarer, som Unik System Design har sendt til ministeriet.

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

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København

København, den 19. august 2022
J.nr. H.23-22-018

Vedr. j.nr. 2021-2261 - Dansk Ejendomsmæglerforenings høringssvar til forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter

Dansk Ejendomsmæglerforening (DE) takker for muligheden for i ovenstående høring at afgive svar.

Lejeloven er kompleks og blandt mange forbrugere og semi-professionelle udlejere er misforståelser udbredte. Ind og udflytning samt opsigelser er situationer hvor en konflikt er oplagt. Derfor er det hensigtsmæssigt at fremme en proces hvor begge parter i videst muligt omfang er bevidst om deres egen og modpartens rettigheder samt disse rettigheders begrænsninger. Lejeaftalen bør regulere et lejeforhold således at forudgående kendskab til lejeloven er unødvendig. I sin nuværende form kan dette ikke siges om A10. DE opfordrer til, at følgende dele af blanketten forbedres:

§ 1: Der kunne med fordel ske henvisning til kilde til beregning af lejemålets bruttoareal.

§ 2: Det fremgik af A9 at lejers opsigelse skulle være skriftlig fra begge parter side. Dette fremgår ikke af A10. Det er fortsat et krav at opsigelse fra udlejers side er skriftlig hvilket fremgår af LL § 176 stk. 1. Der er dog ikke krav om skriftlighed fra lejers side. Dette kan give anledning til at lejer ikke er bekendt med at der er formkrav til opsigelsen. Især hos dårligt stillede lejere og lejere med ringe kendskab til dansk lovgivning. Det vil være hensigtsmæssigt at der trods manglende lovkrav om skriftlighed fra lejers side opfordres til, at al kommunikation vedr. opsigelse foregår skriftligt for at begge parter kan dokumentere, hvornår opsigelsen er sket og fra hvilken dato. Skriftlighed vil desuden fremme en kommunikation der medvirker til at parterne kan dokumentere hændelser i en eventuel retssag.

§ 7: Det er oplyst, at lejer har 14 dage efter lejeforholdets begyndelse til at påberåbe sig mangler. Det fremgår dog ikke, at udlejer har tilsvarende rettigheder/begrænsninger i henhold til LL § 186 stk. 2. Idet lejer ofte ikke vil være bekendt med at der er en begrænsning for hvor sent udlejer kan rette et krav, vil det være hensigtsmæssigt at denne oplysning fremgår. Det vil gøre det mindre byrdefuldt for lejer at afvise krav der er fremsat for sent hvis lejer ved hvornår et krav er fremsat for sent. Da det heller ikke kan forventes at en uprofessionel udlejer er bekendt med dette, vil det være hensigtsmæssigt, at parterne er bekendt med hvilke frister begge har for at fremsætte krav. Det bør være lejeaftalens hensigt at unødige konflikter undgås og at lejeforholdets ophør er af ren ekspeditions-mæssig karakter. Derfor bør det sikres at begge parter er bekendte med denne meget væsentlige frist udlejer har til at gøre et krav gældende.

Vejledning: Lejere der først for nyligt er kommet til Danmark med henblik på at arbejde eller studere, bliver let ofre for udlejere der udnytter deres manglende kendskab til gældende lovgivning. Disse lejere er ikke bekendt med, at der er regulering af husleje og depositum samt mulighed for at indbringe sager for huslejenævnet. En kort vejledning på engelsk (under en side) der oplyser de mest væsentlige punkter, herunder regler for depositum og klagemuligheder, vil være en væsentlig forbedring af disse lejeres udgangspunkt.

DE vil med interesse følge forslaget på dets vej, og foreningen stiller sig gerne til rådighed for yderligere drøftelse eller anden deltagelse, hvis det måtte skønnes givtigt.

Med venlig hilsen

Morten Skyhøj Olsen
Dansk Ejendomsmæglerforening

Indenrigs- og boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K.

Sendt til: jal@im.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

19. august 2022

Dok.nr. D-2022-029995

Høringssvar vedr. forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar.

Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for hhv. Bolig og Erhvervsejendomme og entreprise.

Danske Advokater finder anledning til at bemærke, at det forhold, at de gamle blanketter må anvendes i en overgangsperiode frem til 1. januar 2023, må forventes at kunne medføre udfordringer i praksis, idet brugerne af den gamle formular skal være opmærksomme på, at den ny lovs krav til formalia, f.eks. henvisning til at lejen fastsættes efter det lejedes værdi, må medføre, at henvisninger sker til paragrafnumrene i den ny lov. Der vil derfor være behov for opklarende bemærkninger herom i lejeaftalens individuelle tekst, idet blankettens standard henviser til de tidligere gældende paragrafnumre.

Der er også forskelle på den gamle og nye lejelov, f. eks. vedr. udlejers mulighed for at opsige lejekontrakten, skærpede krav til gennemgribende forbedrede lejemål, vedligeholdelsesbegrebet og rækkevidden heraf samt nye krav til varsling af forbedringer i lejemålet.

Det må forventes at give store udfordringer i praksis med at forstå det i forvejen komplicerede regelgrundlag for navnlig lejere og mindre erfarne udlejere, når der i den 4 måneders overgangsperiode anvendes de gamle blanketter. Dette gælder ikke mindst de regler, som nu er gjort præceptive, modsat tidligere.

Danske Advokater vil dermed opfordre til en afklaring af, hvordan det bedst muligt synliggøres for de involverede parter, at den gamle blanket er underlagt den nye lov. Man kunne meget vel forledes til at tro, at den gamle lov tillige vil være gældende i overgangsperioden.

Afsluttende bemærkninger:

Danske Advokater står gerne til rådighed for uddybende spørgsmål eller dialog.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

ale@danskeadvokater.dk



Indenrigs- og boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

jal@im@dk

19. august 2022

J.nr. 2021 – 2261 - Høringssvar angående høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Med henvisning til det udsendte udkast til en ny standardblanket typeformular A, 10 udgave, skal Danske Udlejere herved fremkomme med følgende bemærkninger dertil:

Det kan tiltrædes, at systematikken fra 9. udgave videreføres i 10 udgaven, idet dette skaber overskuelighed. Denne overskuelighed, hvor 9. og 10. udgave, synsmæssig/lay-outmæssig stort set er identiske, øger dog risikoen for, at ikke-kyndige udlejere kan "komme til" at anvende en "forældet" formular. Den ikke-kyndige udlejer, kunne være den ældre dame, der som ejer af en 2-familiehus (efter 1.1.2023) udlejer lejligheden på 1. salen på 8. eller 9. udgaven, som hun har anvendt gennem de forudgående år.

Hvis dette sker og det i lejekontrakten er aftalt at lejer har den indvendige vedligeholdelsespligt (maling af vægge, lofter og træværk og lakering af gulve), vil en sådan aftale om vedligeholdelsespligt bortfalde - alene som følge af, at aftalen er indgået på en forældet lejekontraktsformular, der lay-outmæssig, er identisk med tidligere udgaver. De 2 seneste udgaver – hhv. 8. udgave fra 2001 og 9. udgave fra 2015 – er synsmæssig identiske – og hun en kyndig lejer og kyndig udlejer kan se forskel. Nu forholder det sig ikke således at det på lejekontraktsformularen er fremhævet at den kun er gyldig i en vis periode, hvilket kunne være en fornuftig forbruger-oplysning at indsætte.

Såfremt en udlejer – evt. karakteriseret som ikke-erhvervsdrivende / lille udlejer, evt. med en grænse på 1-4 lejemål – efter 1.1.2023, skulle komme til at oprette en lejeaftale på en 8. eller 9. udgave, bør dette ikke gøre de aftalte vilkår i lejekontrakten ugyldige. Bekendtgørelsens § 4 stk. 3 bør derfor ændres i overensstemmelse dermed, således at lejekontrakts (lejevilkårenes) ugyldighed ikke alene kan være begrundet i anvendelse af en forældet formular, men skal være begrundet i andre forhold, som har forringet lejers muligheder for at forstå indholdet af kontrakten / lejevilkårene.

Til de enkelte punkter i lejekontrakten skal følgende anføres:

Ad § 3. I lejekontrakten bør anføres – ud fra de enkelte ydelser - om á conto-betaling for de opregnede leverancer fra udlejer, kræver separate/individuelle målere og/eller fordeling efter kvm. – og ikke blot en *-henvisning til at visse betalinger kræver ”hjemmel i loven.”

Der bør indsættes en rubrik, hvori det meddeles om lejer ønsker at betale over betalingsservice.

Ad § 5: Under afsnittet angående vand, bør det præciseres ved afkrydsning - når det er anført, at udlejer leverer vand – at betalingen herfor enten er indeholdt i den aftalte husleje eller opkræves på grundlag af individuelle målere ved á conto-betalinger. Det nuværende afkrydsningssystem er ikke hensigtsmæssig, idet formuleringen kan give ikke-sagkyndige troen på, at der kan opkræves separat for vand, selv om der ikke er monteret individuelle målere, jf. at man kan svare nej til at udgiften fordeles på anden måde, end ved individuelle forbrugsmålere.

Ad § 7: Det påhviler ikke ”alle udlejere, som udlejer mere end én lejlighed, at afholde indflytnings-syn” – det bør præciseres, at denne pligt er gældende, hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning – evt. formuleret således: ”Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning.påhviler det udlejer, som udlejer mere end ... osv.”

Det vil være naturligt – som til dels anført i 9. udgaven – at det under dette punkt anføres: ”Hvis udlejer ønsker at kunne stille krav om istandsættelse ved lejers fraflytning.påhviler det udlejer, som udlejer mere end ... at afholde flytningssyn og udarbejde en fraflytningsrapport efter reglerne i Lejelovens § 187.

Ad § 10: Der er ønske om, at denne rubrik forøges væsentlig, således at der deri er mere plads til at indsætte relevante oplysninger om lejemålet /ejendommen.

Ad vejledningen skal følgende bemærkes:

På side 8, 2. spalte, over 2. sidste afsnit er der indsat en overskrift ”Skatter og afgifter” som nok bør fjernes.

Pkt. 3 i vejledningen:

Forklaringerne omkring de forskellige måder, hvorpå lejen kan reguleres bør opdeles på en mere overskuelig måde, således at regelsættet for lejemål i uregulerede kommuner opregnes særskilt og regelsættet for lejemål i de regulerede kommuner, ligeledes opregnes særskilt. Opstillingen vil derved give et bedre og et nødvendigt overblik. Det ville tillige være hensigtsmæssigt om der ud for hver af lejefastsættelsesreglerne, hhv. reguleringsbestemmelserne, blev henvist til den relevante paragraf i Lejeloven.

Under ”Småejendomme” bør muligheden for udarbejdelse af et skyggebudget, hvis der ikke findes relevante sammenligningslejemål, omtales.

Lejefastsættelsesreglerne for 80:20-ejendommene, ses ikke at være omtalt i Vejledningen, hvilket bør ske i den overskuelige oversigt, som bør indsættes i Vejledningen, jf. ovenfor.

Under Vejledningens pkt. 5, 3. afsnit, er det anført, hvilket også er tilfældet i 9. udgave: ”... kan ikke indeholdes i lejen. Det samme gælder for udgiften til vandforbrug og køling, hvis fordelingen



af giften sker efter målere.” Dette bør omformuleres til et sprog, som giver udtryk for, at der ikke kan opkræves á conto-vand, medmindre der er monteret individuelle vandmålere i lejligheden. Hvis teksten skal forstås på anden måde, bedes dette tydeliggjort.

Under § 7 i Vejledningen bør det præciseres, at udlejer kan stille krav om at lejer til udlejer, skal betale for istandsættelse af lejemålet, hvis det efter lejers fraflytning ”trænger til” at blive malet m.v.

Danske Udlejere supplerer / kommenterer gerne ovennævnte bemærkninger, alt således at lejekontrakten bliver så oplysende og anvendelig som mulig.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen
Formand

Indenrigs- og Boligministeriet
jal@im.dk

Deres ref.: 2021 - 2261

Dato: 20. august 2022

Vedrørende: Høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler.

Danske Lejere har disse bemærkninger til det fremsatte forslag til ny typeformular

§ 1

Der bør under "Brugsret til" være en tekst med parkering (bil).

Bilparkering er aftalemæssigt langt vigtigere end "cykelparkering".

Mange lejere oplever, at de fortælles, at der er fri parkering. Og det er der måske.

Men det ses så senere pludseligt inddraget eksempelvis efter et ejerskifte med henvisning til uklare aftaler.

Skal en formular indeholde mulighed for at indgå aftale om de mest centrale forhold, så bør parkering være der.

Og er det betalingsparkering, som udlejer tilbyder, så kan det have sit eget felt, for så er det jo også tydelig ved lejemålets start.

Fremfor at man få mundtlige løfter, som en udlejer senere kan løbe fra.

§ 3

Det er fint, at der er medtaget denne bemærkning:

** Bemærk, at det alene er med hjemmel i loven, at der kan opkræves beløb ud over lejen, da beløbet ellers skal være indeholdt i lejen.*

Ønskes særlige felter for at fastslå, hvilke paradigmer en leje sættes efter, så bør de indgå under § 3. Og i så fald så, bør det omfatte alle væsentlige paradigmer.

Se også under § 11.

§ 4

Vi kunne ønske at få fremhævet lidt tydeligere, hvornår der skal betales leje første gang, adskilt fra "Depositum og forudbetalt leje".

Der rodes ofte rundt i, hvad der er betalinger, som deponeres hos udlejer som sikkerhed i form af forudbetalt leje, og hvad der er den første måneds faktiske lejebetaling.

Og man kan ofte indgå en lejeaftale lang tid før en indflytning, hvorfor den første måneds leje ikke kan opkræves samtidigt, når der samlet kun må opkræves for 6 måneder som sikkerhed.

Prøv at få adskilt tingene, så det er tydeligt, hvad der er leje for den første måned, - og hvad der indgår i den sikkerhed, som udlejer kan få i form af depositum og forudbetalt leje.

Og indsæt en note, der oplyser, at den forudbetalte lejer er sikkerhed for lejers forpligtigelser til at betale leje og forbrug i slutningen af lejeforholdet.

Ved at præcisere, at det er sikkerhed for betaling i slutningen af lejeperioden, undgår man også den misforståelse, at man tror, at forudbetalt leje er den leje, der betales for den første måned.

Vi ser lejeforhold, særligt hvor der kun opkræves for en måned i forudbetalt leje, hvor lejer eller udlejer – eller begge har den opfattelse af begrebet, at det er den første måneds husleje, der hedder ”forudbetalt leje”.

§ 5

Der gælder for både vand og for el – der anvendes til andet end varme, at der skal være individuelle målere på, hvis udlejer skal opkræve udgifterne udover lejen.

Det er derfor ulogisk, at der ikke er et felt under el, hvor der står:

”Hvis ja, udgiften fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere? (sæt x)”

§ 7

Det er meget positivt, at udlejer her bliver bedt om at tilkendegive om ejer har mere end en beboelseslejlighed. Det kan i nogen sammenhænge være svært at vide, og udlejer er den nærmeste, som bør vide det.

Det gør, at udlejer også i egen interesse skal tænke i, hvad forskellen betyder. Og det kan lette retsplejen ved stridigheder, når man måske mange år senere skal kende status ved lejemålets indgåelse.

Måske kan det give anledning til misforståelser, at der står ”lejlighed”. Tænker der, hvor der udlejes huse – men ikke lejligheder.

Det er ret almindeligt i provinsen.

Lejlighed er byen – ikke landet.

Kunne der stå om den pågældende er udlejer, står som af mere end en bolig?

§ 8 Vedligeholdelse

Det er meget fint, at dette beskrives:

”Ved indvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af lejligheden med hvidtning, maling, tapetsering og behandling af gulve.

Ved udvendig vedligeholdelse forstås vedligeholdelse af alle dele af ejendommen og det lejede, som ikke er omfattet af den indvendige vedligeholdelse."

Det vil mindske stridigheder, da mange både udlejere og lejere misforstår begreberne.

Men vi advarer mod, at denne formulering kommer ind:

"Lejer har i henhold til lov om leje medmindre andet aftales pligten til at vedligeholde låse og nøgler."

Der er i den private udlejningsmasse massive problemer med udlejere, der mener sig berettigede til at opbevare og for nogens vedkommende også uvarslet at anvende nøgler til lejemål.

Det kan blot for at nævne et problem give lejere problemer med forsikringsdækning igennem deres indbo-forsikring.

Og indskrives det foreslåede, skabes der hos disse udlejere en forestilling om, at de kan forlange at have nøgle og dermed adgang til lejemål, men lejer bor der.

Lejers pligt overfor låse og nøgler er både en forpligtigelse og en sikkerhed.

Vedlægger artikel, der illustrerer problemet.

§ 11 Særlige vilkår

A.

Bør som den benyttes på nuværende ikke indeholde fortrykte dele, som er formuleret på forhånd.

Teksterne om fri leje og nettoprisindeksstigninger hører derfor ikke til her.

Skal det ind, må det være under § 3.

Det problematiske i, at nettoprisindeksstigning ukritisk kommer ind i typeformularen, behandles særskilt.

Er det en sådan formulars opgave fremme brugen af ordninger – der sikrer et stabilt højere lejeniveau?

Det er f.eks. ulogisk at andre særlige paradigmer omkring lejefastsættelse ikke angives. F.eks. om der er tale om leje efter småhusregler, omkostningsleje eller reglerne om gennemgribende forbedrede lejemål.

Hvorfor lige kun de regler, hvor man ved at angive det, sikrer udlejer bedst.

Omkring begrebet "fri lejefastsættelse" vil vi dertil forvente, at mange mindre professionelle uden at vide nærmere vil krydse ja i den tro, at det er noget man generelt kan gøre.

B.

Generelt er § 11 noget roderi.

Vi kunne ønske, at man tog et helt andet udgangspunkt, hvor man gjorde op med de mange særlige forhold, som udlejere finder på at sætte ind her.

Der er et behov for, at der er større klarhed over, hvad man kan aftale.

Det kan nogle gange være sværere at gennemskue, hvad man aftaler som lejer – end hvis man skulle købe en bolig. Ved boligkøb er der bedre styr på, hvad der er særlige aftaler.

Var der politisk vilje til det, ville man gribe ind her – og gøre særaftaler til noget, der var reguleret, så det kunne tåle øjne, som blev lejerne set forbrugere, der har krav på klare beskrivelser, der ikke krænker eller fordrejer gældende regler.

Grove fordrejninger er nærmest standard, når spillereglerne for istandsættes ved fraflytning beskrives.

§ 12 Underskrift

Der er lejere, der tror, at en lejeaftale er undergivet købelovens regler om fortrydelsesret.

Der kunne stå en tekst lige over underskriftfelterne, hvor der var tydeliggjort, at der ikke findes en sådan fortrydelsesret, men at aftalen, når den er indgået, gælder til den opsiges, ophæves eller aftales bragt til ende.

I kan vurdere hvordan man få signalet indholdet i dette.

Nettoprisindekset, særligt

I udsendte høringen omkring standardformularen, før det var blevet helt evident for politikerne, at regulering efter nettoprisindeks under aktuelle inflation er et problem.

Det betyder at det pludseligt bliver meget afgørende om ministeriet er i gang med at fremme brugen af ordningen.

Og de mange varianter af problemer, der er ved brugen af den.

Vi vil derfor have en forventning om, at man netop her får afstemt med de forhandlinger, der er om huslejedannelsen.

En delmængde er at se på, hvordan ordningen også strækkes / afgrænses:

- Kan lejen reguleres for stigninger, der er sket i pristallet fra før de flytter ind?
- Kan udlejere, der ikke meddeler ikrafttræden af stigninger senere bede om at få dem med tilbagevirkende kraft?
- Kan det aftales, at det kun kan opreguleres efter pristal, men aldrig nedreguleres, hvis priserne skulle falde.
- Hvilke lejefastlæggelsesparadigmer, kan man anvende ordningen sammen med?
-

Det er ikke tænkte eksempler, det er virkeligheden derude.

Og før man begynder at sætte noget ind i standardformularer – vil man i den aktuelle pressede situation forvente, at man får vendt enhver sten her.

I 2015 så ordningen fin ud.

Her og nu er situationen en uforudset anden, - og det er absolut ikke uden betydning, om i givet fald hvordan man fremmer nettoprisregulering igennem en typeformular.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder

Alle kan komme galt afsted:

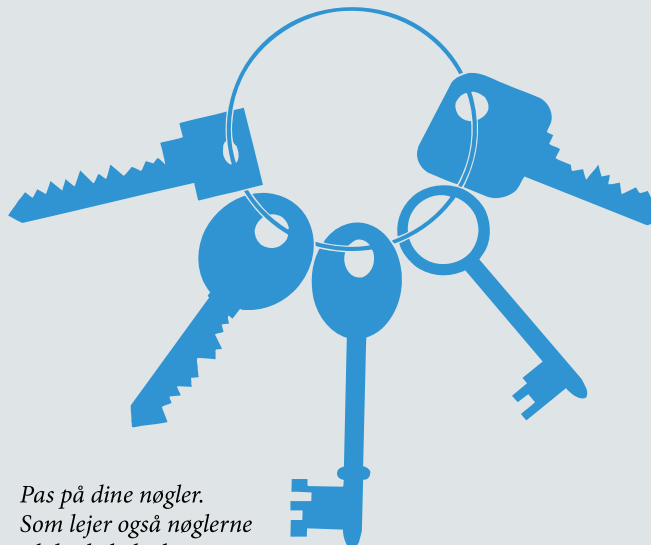
Lejer – pas på dine nøgler

Tekst: Thue Grum-Schwensen
Thues Skrivestue

Pas på nøglerne til din lejlighed. Desto flere, der kan låse sig ind, desto værre kan det gå. Fortæl for eksempel udlejer og vicevært, at de ikke har krav på at have en nøgle til din lejlighed.

Hvor galt, det kan gå, illustreres udmærket af en artikel i Aarhus Stiftstidende den 22. september 2019. Tre søskende passer en lejlighed i Aarhus for deres syge mor, som er på hospitalet. Ud over dem har både vicevært og udlejer nøgle til lejligheden. Lejligheden siges op med tre måneders varsel, da det viser sig, at moderen er så syg, at hun ikke kan vende tilbage til lejligheden.

En dag er de dyre smykker, som moderen har, og som befinder sig i lejligheden, væk. De er forsvundet fra lejligheden. Og der er ingen tegn på indbrud. Fordi fem forskellige personer ud over moderen har nøgler – de tre søskende, vicevært og udlejer – viser det sig at være



*Pas på dine nøgler.
Som lejer også nøglerne
til din lejlighed.*

umuligt at få forsikringen til at udbetale forsikring.

Summa Summarum:
Værdier for 100.000 kroner
er sporløst væk.

”Så voldsomme og for alle involverede parter ulykkelige sager er heldigvis sjældne, men det er et godt eksempel på, hvorfor udlejer og vicevært ikke har krav på en nøgle til din private bolig”, siger Jørgen Dyrholm Jensen, driftsleder i Danske Lejere.

gennemføres reparationer og vedligehold. Men lejerne har krav på varsel, hvis det ikke er uopsættelige opgaver, og adgang kan ske efter aftale mellem parterne.

Konsulent Anja Lintrup Sørensen fra Forsikringsoplysningen i Danmark bekræfter overfor Danske Lejeres blad, at der i en sådan situation kan være et problem med forsikring.

”Udgangspunktet er, at der skal være tale om indbrud, og at boligen skal have været forsvarligt aflåst. Hvis flere personer har nøgler, og der ikke er tegn på indbrud, kan vurderingen godt være, at boligen ikke har været forsvarligt aflåst”, siger hun.

FAKTA:

Lejelovens paragraf 20: Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Det opfatter Danske Lejere både som en pligt og en rettinghed.

Ifølge ham har kloge udlejere ikke nøgler og kommer kun i lejligheden efter aftale med lejer. Han kan også fortælle om et tilfælde med et ungt boligsøgende par, der skulle se et ledigt lejemål. Da lejeren ikke var hjemme, ville udlejer bare låse sig ind. Det fik det unge par til at sige farvel og tak. Der ville de ikke bo.

Selv om udlejer og vicevært ikke har krav på nøgler til en lejlighed, har de efter lejeloven krav på adgang, hvis der for eksempel skal

Foto: Niels Johan Juhl-Nielsen



Danske lejere i det store billede

Driftsleder Jørgen Dyrholm Jensen (billedet) fra Danske Lejere leverede en international vinkel på vilkårene for lejere og byer ikke mindst i Europa ved et arrangement i København i Ingeniørforeningen IDA.

Danske Lejere deltager jævnligt i debatter og holder oplæg. Ved arrangementet i IDA handlede det om byernes

udvikling, og de problemer det giver. Ud over oplægget fra Jørgen Dyrholm Jensen var der oplæg fra Peter Schultz Jørgensen (Byernes Jord) og Kristoffer Weiss (Kritisk By). De omkring 40 fremmødte repræsenterede mange forskellige fagligheder og indgangsvinkler, og på den baggrund kom der en kvalificeret debat om udviklingen i og af de største byer.

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

Att. Jacob Lichtenstein, jal@im.dk

Sags.nr. 2021-2261 - Høring over forslag til bekendtgørelse om autoriserede standardblanketter for lejeaftaler

København

20. august 2022

Sagsnr.: 20700 KPA/LN

Jeg skal hermed fremkomme med bemærkninger til ovennævnte forslag.

Ad § 5. Varme, køling, vand og el

Under afsnittet om "køling" står der fejlagtigt, at man kan afkrydse om udgiften til "vand" (i stedet for "køling") fordeles på grundlag af individuelle forbrugsmålere.

Katja Paludan

Advokat (H), Partner

kpa@husenadvokater.dk

Ad § 8. Vedligeholdelse

Sidste sætning i afsnittet foreslås omformuleret således: "*Lejer har i henhold til lov om leje pligten til at vedligeholde låse og nøgler, medmindre andet aftales.*"

Ad § 10. Beboerrepræsentation, husdyrhold, husorden og øvrige oplysninger om det lejede

Under afsnittet om husorden foreslås det at: husorden "i" ejendommen erstattes med: husorden "for" ejendommen, ligesom i den tidligere udgave.

Bank: 2191 - 6882956340

CVR nr.: 84 27 93 15

Under sidste afsnit mangler der en overskrift i form af: "Øvrige oplysninger om det lejede".

Ad § 11. Særlige vilkår

Det fremgår under afsnittet om fravigelser: "*Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige vilkår eller af en husorden, må ikke anføres her.*" Det foreslås omformuleret således: "*Vilkår, som i sin helhed allerede følger af lejelovgivningens almindelige regler eller af en husorden, skal ikke anføres her.*"

I 2. afsnit under "Bemærk" hvor der opremses oplysningskrav til lejeaftalen, skal henvisningen vedr. afkast være til § 11, stk. 4, i lov om leje, og ikke stk. 3. I forhold til nettoprisindeks skal afsnittet opdateres med den rettelse der forventeligt kommer i forbindelse med at det præciseres i loven at der kan aftales pristalsregulering af lejen i omkostningsbestemte lejemål.

HUSEN Advokater is a member
of The PARLEX group of
European Lawyers

Ad Vejledning for beboelse

I indledningen til typeformularen har man bibeholdt følgende afsnit: *"Tillægget må ikke indeholde ensartede lejevilkår for flere lejere i samme ejendom, når de fremtræder på en sådan måde, at lejerens må opfatte dem som standardiserede, da tillægget i så fald skal være autoriseret. Der er ikke autoriseret et særligt tillæg til typeformular A, 10. udgave."* Det er fastslået af Højesteret i U 2015.3294/2 H, at de vilkår, der indsættes under typeformularens § 11 er individuelle bestemmelser, der ikke er en del af blanketten, og som heller ikke udgør en selvstændig blanket eller standardaftale omfattet af den tidligere LL § 5, stk. 3, og at der for disse vilkår derfor hverken gælder et krav om fremhævelse eller autorisation. Derfor foreslås det, at det citerede afsnit slettes. Når Højesteret har fundet, at der ikke gælder et autorisationskrav for vilkår i lejeaftalens § 11, så kan autorisationskravet ikke pludselig finde anvendelse, blot der er tale om standardiserede vilkår.

2. Til lejekontraktens § 2

Der er fejlagtigt angivet en overskrift om "Skatter og afgifter" vedr. afsnittet om "Opsigelse af ejer- og andelsboliger".

3. Til lejekontraktens § 3

Under "Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse" fjernes angivelsen af "stk. 1." efter "lejelovens § 19", idet der er flere valgmuligheder for lejefastsættelse. Der er ikke tale om en hovedregel og en undtagelse, men alternative lejefastsættelser.

Det foreslås vedrørende samme underafsnit, at forhold vedr. småejendommene samles under ét, idet det lige nu står spredt i bestemmelsen.

Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse

I sidste afsnit under "Lejefastsættelse ved aftalens indgåelse" fremgår følgende: *"I kommuner, som ikke er reguleret – såkaldte uregulerede kommuner – gælder ingen særlige regler om lejens størrelse ved lejeaftalens indgåelse, men lejerens kan efter aftalens indgåelse forlange lejen sat ned, hvis den væsentligt overstiger det lejedes værdi."* Det foreslås at der tilføjes: *"Dette gælder tillige for ejendomme beliggende i regulerede kommuner, der er undtaget for reglerne om omkostningsbestemt husleje."*

Blandede lejemål

I afsnittet om "Lejeregulering i lejeperioden" bør indsættes følgende passus fra afsnittet under "Blandede lejemål", men under egen overskrift i form af: "Skatter og afgifter", således at det klart fremgår, at det ikke kun gælder blandede lejemål: *"Både i regulerede og uregulerede kommuner er det muligt at varsle særskilte lejeforhøjelser som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter. I den omkostningsbestemte leje kan skatter og afgifter alternativt medtages i driftsbudgettet."*

Småejendomme

Under afsnittet om "småejendomme" bør der efter afsnittet om småejendomme opført efter 1. januar 1995 tilføjes et afsnit omkring lejefastsættelse, idet det efterfølgende afsnit alene handler om lejeregulering.

Enkeltværelser

Under afsnittet "Enkeltværelser" fremgår det: *"For separate enkeltværelser (klubværelser) i regulerede kommuner fastsættes og reguleres lejen efter reglerne om omkostningsbestemt husleje."* Her bør tilføjes: *", medmindre enkeltværelset er beliggende i en ejendom, der er undtaget fra reglerne om omkostningsbestemt husleje, således at lejen i stedet fastsættes efter det lejedes værdi."*

Nettoprisindeksering

Under afsnittet om "Nettoprisindeksregulering" fremgår det i 3. afsnit: *"For andre ejendomme samt for lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks."* Da der også kan ske nettoprisindeksering af lejen for lejemål med lejefastsættelse efter LL § 19, stk. 1, bør dette erstattes med: *"For ejendomme med omkostningsbestemt leje og andre ejendomme, kan det aftales, at lejen under lejeforholdets beståen skal reguleres én gang årligt efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks."* Under 4. afsnit fremgår det at det "skal" fremgå af en aftale om nettoprisindeksering, hvornår lejen første gang vil blive reguleret, men der fremgår ikke form- eller indholds krav til en aftale om pristalsregulering af loven.

Fri lejefastsættelse

Under afsnittet om "Fri lejefastsættelse" fremgår det af 5. afsnit: *"En aftale om fri lejefastsættelse og lejeregulering i lejeperioden skal indføres i lejekontraktens § 11."* Det er imidlertid ikke korrekt, at lejeregulering skal indføres i § 11, hvis der ikke er tale om aftalt regulering. Derfor foreslås *"og lejeregulering i lejeperioden"* slettet fra afsnittet.

Af sidste afsnit: *"Fremgår det ikke af lejeaftalen, at lejen kan reguleres efter nettoprisindeks, kan lejen ikke reguleres i lejeperioden. Lejen kan dog reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter. For lejemål i uregulerede kommuner kræves særskilt aftale herom. Aftalen skal indføres i lejekontraktens § 11."* Bestemmelsen er misvisende og på flere punkter direkte i modstrid med loven samt indledningen til typeformularens § 11, hvoraf det fremgår at man ikke skal angive forhold der fremgår af loven allerede. Det foreslås derfor at dette afsnit omformuleres til følgende: *"Lejen kan yderligere reguleres som følge af stigninger i og pålæg af nye skatter og afgifter samt ved forbedringer, med mindre andet er aftalt."*

Lejens betaling

Under 2. afsnit fremgår det: *"Det kan aftales, at lejen skal betales for en periode af 3 måneder ad gangen. En sådan aftale skal fremgå af § 11."* Dette er i modstrid med indledningen til § 11, hvoraf det netop fremgår, at forhold der allerede fremgår af kursiv ikke skal angives i § 11. Det foreslås derfor, at man sletter: *"En sådan aftale skal fremgå af § 11."*

9. Til lejekontraktens § 11

De 3 sidste afsnit om "Privat byfornyelse og aftalt boligforbedring", "Afkast", og "Regulering efter nettoprisindeks" og handler alle om oplysningskrav i forbindelse med lejefastsættelse og lejeregulering. Det foreslås derfor, at afsnittene rykkes op under *"3. Til lejekontraktens § 3"* under hhv. særskilte afsnit for så vidt angår "Privat byfornyelse og

aftalt boligforbedring" og "Afkast", og at afsnittet om "Regulering efter nettoprisindeks" indsættes som nyt 3. afsnit under "Nettoprisindeksregulering".

Såfremt ovenstående giver anledning til spørgsmål, står jeg til rådighed.

Med venlig hilsen

Katja Paludan