

Social- Bolig- og Ældreministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K.

Sendt til: post@sm.dk med kopi til nho@sm.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2023-044460

Dato 8. december 2023

Lovforslag nr. L 76 - fremsat den 9. november - Forslag til Lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love

Danske Advokater har ved brev af den 23. august d.å. afgivet høringssvar vedr. ovennævnte og vi har med tilfredshed noteret os, at ministeriet har taget nogle af vores bemærkninger til efterretning i det fremsatte lovforslag.

Fagudvalg for fast ejendom er imidlertid blevet opmærksom på, at der i forbindelse med fremsættelsen af lovforslaget den 9. november d.å. til lovforslagets § 6 som vedrører ikrafttræden, i § 6 stk. 2 nu er indsat en bestemmelse om at lovforslagets § 1 nr. 1 har virkning fra den 1. juli 2022, dog kan regulering af lejen som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks ifølge aftale indgået efter 1. juli 2022 tidligst ske med virkning fra det tidspunkt hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kan bringes til ophør ved lejerens opsigelse.

Udlejer fratages dermed sin ellers bestående ret til at efteropkræve indeksreguleringer som følge af stigninger i Nettoprisindekset efter 1. juli 2022.

Nærmere fremstilling.

I ændringsloven fra 2022 var det forudsat, at der ikke skulle ske ændringer i retten til at opkræve leje efter nettoprisindeks jf. således også lovforslagets almindelige bemærkninger til § 1 nr.1, lovforslagets side 14 venstre spalte.

Efter den hidtidige retstilstand kunne udlejer således opkræve en nettoprisindekseringsstigning hvis denne var aftalt i lejekontrakten, med de begrænsninger på stigningen som blev indsat i lejelovens § 53 stk.3. (4%) i boliglejemaal.

Efter praksis kan en udlejer, som har glemt at opkræve en nettoprisindeksering endvidere opkræve disse med tilbagevirkende kraft, medmindre der indtræder passivitet eller ligefrem forældelse. Se eksempelvis TBB 2019.424 V (ikke passivitet med hensyn til opkrævning af trappelejeforhøjelser efter fraflytning af boliglejemaal.

Efter A's fraflytning krævede udlejer H bl.a. at A betalte aftalte trappelejestigninger, der ikke var blevet opkrævet under lejemålets beståen. Landsretten udtalte, at det udtrykkeligt efter lejekontrakten havde påhvilet A at betale stigningerne. At H ikke havde fremsendt påkrav herom på et tidligere tidspunkt ændrede ikke herved, og der fandtes ikke grundlag for at statuere passivitet som følge af at H havde modtaget huslejeindbetalingerne uden at gøre indsigelse.)

Når ændringen af nettoprisindekseringen tillægges retsvirkning med tilbagevirkende kraft til 1.juli 2022, jf. ændringslovens § 1 nr. 1 betyder det, at man herved indfører formel hjemmel for den retstilstand som ikke har været tilsigtet ændret og som derved ikke er ændret. Bestemmelsen medfører dermed ikke nogen ændring i den materielle retstilstand, men indfører den formelle lovhjemmel til at retten ifølge en nettoprisindeksklausul kan håndhæves, da man ikke uden formel lovhjemmel kan håndhæve retten. Udlejer, som efter 1.juli 2022 ikke har haft formel hjemmel til at håndhæve aftalen om prisindeksering, vil derfor efter retspraksis kunne efteropkræve stigningerne fra 1. juli 2022.

Med den foreslåede § 1 stk.1 nr. 2 ændrer man imidlertid den materielle retstilstand, fordi man derved fratager udlejer den beskrevne mulighed for at efteropkræve nettoprisindekseringerne fra 1. juli 2022 og først opkræve stigningerne med virkning for fremtiden og med et varsel svarende til lejers opsigelsesperiode. Denne bestemmelse, som må forstås således at man anser ikrafttrædelsen af loven med tilbagevirkende kraft for en materiel vilkårsændring til skade for lejer, er ikke i overensstemmelse med aftalen om sammenskrivning af lejelovene og de almindelige bemærkninger i lovforslaget. Bestemmelsen må antages at give anledning til mange tvister ved domstolene, herunder også i forhold til lejernes eventuelle tilbagebetalingskrav.

Den nuværende § 1 nr.2 i lovforslaget bør derfor udgå og bemærkningerne til lovforslagets § 1 nr. 1 uddybes og præciseres.

Afsluttende bemærkninger:

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

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

ale@danskeadvokater.dk

Torsten Viborg Petersen
Advokat

Medlem af Fagudvalg for
fast ejendom