

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Sendt til: anl@ens.dk og rbln@ens.dk

Vesterbrogade 32
1620 København V

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

Dok.nr. D-2023-020827

23. maj 2023

**Høringssvar over ændring af bekendtgørelse om en
indefrysningsordning for høje energiregninger for husstande og
virksomheder (journal nr. 2023-6031)**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar. Dette høringssvar er udarbejdet i samarbejde med Danske Advokaters fagudvalg for fast ejendom.

Overordnede bemærkninger

Generelt set finder Danske Advokater anledning til at bemærke, at høringsfristen på 14 dage er for kort og gør det umuligt at afgive et gennearbejdet høringssvar. Vi har derfor valgt alene at fokusere på bemærkninger, der retter sig mod lejerdelen.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser/løsningsforslag:

§ 20 danner grundlag for § 21 hvorefter man opgør pligtige pengeydelse i lejeforholdet og dermed hvad der kan udgøre misligholdelse ved manglende betaling. Der synes imidlertid ikke at være lagt op til, at forholdet indarbejdes i almenlejeloven, som er hovedlov for udlejning af almene lejemål. Det kan derfor frygtes, at der kan opstå uklarhed over om tvist om misligholdelse med betaling af indefrosne energiregninger er forhold, som kan forelægges beboerklagenævnet og boligretten samt hvorledes de skal behandles i regnskabsmæssig og misligholdelsesmæssig forstand.

Hertil kommer at almene boligselskaber også – i stor stil - udlejer erhverv, men ordningen ser ikke ud til at omfatte disse, da det kun er lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven. For disse erhverv er der tilsyneladende ikke adgang til nogen indefrysningsordning via udlejer.

§ 21 er for så vidt ikke udtryk for andet, end at selve indefrysningen ikke fratager kravet dets status af pligtig pengeydelse. Det følger allerede af almindelige lejeretlige regler, at i det omfang lejer skal betale for forsyninger til udleje, er de pligtige pengeydelse. Indefrysningen medfører alene, at forfaldstidspunktet i lejeretlig forstand udskydes. Beløbet er muligvis forfaldent men pga. den opnåede finansiering kan udlejer vente med at opkræve beløbet hos lejer. Bestemmelsen forholder sig derfor ikke til spørgsmålet om, hvornår den indefrosne skyld i lejeretlig forstand forfalder til betaling eller hvorvidt manglende betaling af en indefrosne skyld på energi, som efter § 21 er pligtig pengeydelse, men som måske på det nu udskudte betalingstidspunkt er blevet 4 år gammel, stadig er væsentlig misligholdelse og dermed kan danne grundlag for ophævelse af lejemålet på grund af betalingsmisligholdelse.

Efter almindelige regler mister udlejer ophævelsesgrundlaget når restancen er blevet knapt et år gammel. Bestemmelsen ses ikke at forholde sig hertil.

Bestemmelserne i §§ 20 og 21 er således uklare, og der mangler sammenhæng med det lejeretlige system. De efterlader derfor flere spørgsmål end svar. Det må derfor forventes at disse ordninger vil give anledning til betydelig tvivl og sager ved domstolene.

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