

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
Gammel Mønt 4  
1117 København K

København, den 28. februar 2012

**Vedr. Deres sagsnr. 2012-186**

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har ved e-mail af 10. februar 2012 anmodet om Dommerfuldmægtigforeningens eventuelle bemærkninger til udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om leje af almene boliger 2012.

Foreningen har forelagt udkast for foreningens fagedfagudvalg og skiftefagudvalg. Fagedfagudvalget, der overvejende består af funktionschefer ved landets fogedretter, har følgende bemærkninger til ændringsloven:

" ...

Ændringen vedrørende fjernelsen af løbedage i lovens § 1, nr. 1, og § 3, nr. 1, kan umiddelbart tiltrædes.

Formålet med forslaget om at fjerne lejelovgivningens 3 løbedage er at sikre, at huslejebetalingen sker umiddelbart efter udbetaling af indkomst, hvorved risikoen for at lejeren når at bruge af indkomsten, så der ikke er penge til betaling af husleje, mindskes.

Hvis en fjernelse af løbedagene skal have denne virkning, bør der være en klar og umiddelbar konsekvens ved ikke at betale til forfaldsdagen, ud over at lejeren skal betale renter af den manglende huslejebetaling. Pligten til at betale renter er næppe en stærk nok motivationsfaktor til at sikre betaling af husleje. Dertil kommer, at udlejer muligvis helt vil afstå fra at opkræve renter af omkostningsmæssige og administrative grunde.

Med det stillede forslag, hvor den eneste retsvirkning af ikke at betale til forfaldsdagen, er, at lejer skal betale renter allerede fra dette tidspunkt, vil en lejer som hidtil kunne indrette sig med "egne" løbedage.

En retsvirkning kan være, at udlejeren straks skal kunne afgive påkrav. I givet fald vil en lejer hurtigt blive gjort opmærksom på den manglende lejebetaling, inden vedkommende når at bruge indkomsten helt. Ændres de nugældende regler for afgivelse af påkrav ikke, vil den foreslåede ændring af løbedagene have netop denne virkning.

I forslaget angives der at være et behov for at sikre, at lejere, som altid har betalt husleje til tiden, ikke vil mødes med påkrav og krav om betaling af påkravsgebyr tidligere end efter de gældende regler.

Henset til størrelsen af påkravsgebyret findes de nævnte eksempler dog ikke at tale med vægt over for de lejere, der ikke får betalt, og derfor bliver udsat af deres lejemål.

Fogedfagudvalget indstiller derfor, at reglerne om påkrav ikke ændres, d.v.s. at forslaget § 1, nr. 3 og nr. 4, og § 3, nr. 3 og 4, udgår af lovforslaget.

Undladelsen vil i øvrigt også sikre, at reglerne bliver mere overskuelige.

Såfremt forslaget § 1, nr. 3, og § 3, nr. 3, ikke udgår af lovforslaget, finder fogedfagudvalget i øvrigt, at formuleringen af disse ændringer kan give anledning til betydelig tvivl. Ordlyden "efter 3. hverdag efter sidste rettidige betalingsdag" kan fortolkes således, at påkrav først kan gives den 5. og ikke som hidtil den 4., hvis forfaldsdagen er den 1. Forslaget bør i stedet lyde "kan tidligst afgives 3. hverdag efter forfaldsdagen".

I forslaget anføres det, at en god og effektiv måde at styre huslejeindbetalingerne på kan være at anvende en eller anden form for automatisk overførsel af huslejen. Fogedfagudvalget er enig heri. Tilvejebringelse af et retsgrundlag, der sikrer dette, vil derfor efter vores opfattelse have en større effekt end den foreslåede ændring.

De øvrige ændringer i lovforslaget berører ikke fogedretten, og fogedfagudvalget afgiver derfor ikke et høringssvar herom.

Fogedfagudvalget skal endeligt henlede opmærksomheden på, at spørgsmålet om opmagasinering og bortskaffelse af udsat indbo generelt tiltrænger en gennemgang og en lovregulering..."

Foreningens skiftefagudvalg har ikke haft bemærkninger til de foreslåede regler om indberetning og opmagasinering af indbo i plejeboliger.

Dette høringssvar sendes til [mbbl@mbbl.dk](mailto:mbbl@mbbl.dk) med kopi til [mpk@mbbl.dk](mailto:mpk@mbbl.dk) og [nho@mbbl.dk](mailto:nho@mbbl.dk).

På foreningens og formand Leo Winther Plougmanns vegne,

Stine Nielsen  
Høringsansvarlig  
Dommerfuldmægtigforeningen