



Folketingets Boligudvalg

MODTAGET

- 3 OKT. 2005

12.30
Den Centrale Indlevering

Dato: - 3 OKT. 2005

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K
Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MPK/ J.nr. 81-373

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 25. august 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 18 (BOU alm. del).

Spørgsmål nr. 18:

”Vil ministeren i tider, hvor Danmark oplever stigende huslejepriser, og hvor huslejepriserne er højere i Danmark end i resten af EU acceptere, at forsikringselskaber, her Codan, pålægger lejerne i udlejningsejendomme kontrollet af forsikringselskabet selv at betale en kunstig høj husleje for at dække over en kunstig høj forsikringspræmie. En forsikringspræmie, det af Jyllands-Posten den 24. august 2005 er dokumenteret, er op til 40-50 pct. højere end helt identiske forsikringspræmier andre steder.

Endvidere bedes oplyst, hvad ministeren vil gøre for at standse dette.”

Svar:

Med hensyn til påstanden om, at huslejerne i Danmark er højere end i resten af EU skal jeg henvise til mit svar på spørgsmål 19 af 25. august 2005, hvoraf det fremgår, at der er tale om en fejlfortolkning af den påberåbte statistik.

For så vidt angår spørgsmålet om lejerens betaling for forsikring, vil jeg indledningsvis slå fast, at jeg naturligvis finder det urimeligt, hvis en udlejer benytter sig af interne koncernrelationer med det formål at sikre sig høje priser på ydelser til lejere i koncernens udlejningsejendomme.

Særligt for forsikringer gælder imidlertid det forhold, at sammenligninger imellem forskellige selskabers priser kan være meget vanskelige at udføre i praksis, idet der sjældent er tale om identiske vilkår.

I relation til lejelovgivningens regler om beregning af omkostningsbestemt husleje skal jeg henvise til mit svar på spørgsmål nr. S 3193, stillet af Mor-

ten Homann (SF). Det fremgår heraf, hvilke muligheder lejerne har for at sikre, at de udgifter, som indgår i legeberegningen, ikke er for høje.

Det grundlæggende princip for omkostningsbestemt husleje er, at udlejeren beregner huslejen på grundlag af lovgivningens regler herom. I tilknytning hertil redegør udlejeren nærmere for de udgifter, som indgår i lejen. Hvis lejerne finder, at en eller flere af udgifterne ikke opfylder lovgivningens krav f.eks. med hensyn til pris, kan lejerne gøre indsigelse herom overfor udlejeren. Udlejeren har herefter pligt til at indbringe sagen for huslejenævnet. Dette princip er nært forbundet med huslejenævnensordningen, som giver parterne mulighed for at få en hurtig, nem og billig afgørelse i tilfælde af uenighed. Lejerne har endvidere mulighed for at indhente et kontroltilbud på bestemte budgetposter, herunder forsikringsudgifter, og forelægge det for huslejenævnet

På denne baggrund er det min opfattelse, at lejelovgivningen indeholder de relevante regler for lejerne til at imødegå udlejere, der ikke overholder lovgivningen. Det samme synspunkt ville endvidere kunne gøres gældende ikke alene overfor forsikringsudgifter men overfor alle driftsudgifter, der dækker over en ydelse, som kan leveres af ejeren eller et selskab, som tilhører ejeren.

Hertil kommer, at reglerne om interne transaktioner imellem virksomheder under samme koncern – hvori der indgår en finansiel virksomhed - foreskriver, at transaktioner skal ske til markedspris, jf. økonomi- og erhvervsministerens svar på spørgsmål S 3196 stillet af Morten Homann (SF). Overtrædelse af reglerne kan straffes med bøde. Finanstilsynet fører tilsyn med reglerens overholdelse.


Eva Kjer Hansen


/Pia Mørch