

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet
Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 22. december 2005

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

MKI/ J.nr. 81-407

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 21. november 2005 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 12 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 12:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 9. november 2005 fra Eric Støttrup Thomsen vedrørende konkret sag om huslejenævn og ejerlejligheder, jf. alm. del - bilag 21.”

Svar:

Af Eric Støttrup Thomsens henvendelse fremgår det, at huslejenævnene efter hans opfattelse i sager om lejefastsættelse i forbindelse med udlejning af ejerlejligheder sætter huslejen urealistisk lavt, således at kommunernes udgifter til boligstøtte holdes tilsvarende nede.

Jeg går ud fra, Eric Støttrup Thomsens henvendelse vedrører tilfælde, hvor der er tale om, at en ejer af en enkelt ejerlejlighed i en reguleret kommune udlejer denne. I sådanne tilfælde sker lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens kapitel om småejendomme.

Lejen i de såkaldte småejendomme skal fastsættes efter princippet om det lejedes værdi. Det vil sige, at lejen ikke må overstige den leje, der er almindeligt gældende i kvarteret for tilsvarende lejligheder med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der skal sammenlignes med boliger, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje. Ifølge reglerne om omkostningsbestemt leje fastsættes huslejen således, at udlejerens må opkræve så meget i betaling fra lejerne, som kræves for at dække vedkommendes driftsudgifter i tilknytning til ejendommen samt et afkast, hvis størrelse er nærmere fastsat i boligreguleringsloven.

Der er således ingen garanti for, at man som udlejer kan få dækket sine egne udgifter i tilknytning til boligen, herunder udgifter til lejlighedens anskaffelse. Det er derfor vigtigt, at man som udlejer inden indgåelse af en aftale om udlejning af en bolig, sætter sig grundigt ind i de regler, som gælder, og som fastsætter en øvre grænse for den leje, der lovligt kan opkræves. Dette kan eventuelt ske ved hjælp af juridisk rådgivning.

Jeg kan oplyse, at regeringen ikke har planer om at ændre lejefastsættelsesreglerne.

Hvis man som part i en huslejenævns sag er af den opfattelse, at afgørelsen er truffet på uretmæssigt grundlag, kan huslejenævnets afgørelse indbringes for domstolene. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis man mener, at huslejenævnet ulovligt har inddraget et hensyn til lave boligstøtteudgifter for kommunen i afgørelsen.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at huslejenævnene er organer, der i deres afgørelsesvirksomhed er uafhængige i forhold til den eller de kommuner, som det enkelte nævns kompetenceområde vedrører, og nævnene er således ikke en del af den kommunale forvaltning.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange