

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 25. august 2006

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail sm@sm.dk

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 24. juli 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens svar på spørgsmål nr. 64 (BOU Alm. del).

MKI/ J.nr. 81-496

Spørgsmål nr. 64:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 24. juli 2006 fra Lars-Eric Foldager, jf. BOU alm. del - bilag 99.”

Svar:

Det fremgår af henvendelsen fra Lars-Eric Foldager, at han har lejet en bolig i en ejendom, som er taget i brug efter den 31. december 1991. Han stiller i den forbindelse spørgsmål ved lovligheden af det aftalte grundlag for regulering af lejen samt udlejerens regulering af depositum og forudbetalt leje i lejeperioden. Endvidere sætter Lars-Eric Foldager spørgsmål ved hensigtsmæssigheden af reglerne om lejefastsættelse m.v. i tilknytning til den lejede bolig.

Jeg kan oplyse, at der i lejelovgivningen i forbindelse med udlejning af visse boliger er givet mulighed for at fravige de almindelige regler om lejefastsættelse – henholdsvis det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje. Denne mulighed gælder for eksempel i forbindelse med udlejning af boliger i ejendomme, taget i brug efter 31. december 1991. Det kan for disse boliger aftales, at lejen skal fastsættes på markedsvilkår.

Bestemmelser herom blev vedtaget i 1991. Lovændringen blev gennemført som led i indsatsen for at øge væksten i samfundet og forbedre beskæftigelsessituationen, idet liberaliseringen af lejefastsættelsesreglerne må antages at fremme private investorers incitament til at opføre nye private udlejningsejendomme og dermed påvirke byggeaktiviteten. Det er endvidere udtryk for en målsætning om en gradvis overgang til et friere boligmarked herunder især et mindre reguleret lejefastsættelsessystem, der i højere grad sikrer, at den aftalte leje er udtryk for den gældende markedspris.

Af reglerne om markedsleje følger, at udlejer og lejer i forbindelse med lejeforfaltens indgåelse frit kan træffe aftale om lejens størrelse. For så vidt angår regulering af lejen i lejeperioden har parterne mulighed for at vælge mellem to forskellige metoder.

Lejen kan enten reguleres efter en såkaldt trappelejeklausul. Det vil sige, at det i forbindelse med lejeaftalens indgåelse aftales, at lejen reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter. En trappelejeklausul må kun gælde for en nærmere angivet årrække.

Alternativt kan lejen reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset.

Det fremgår af forarbejderne til loven, at muligheden for at vælge mellem de to reguleringsmekanismer skal ses som en sikring imod, at der indgås lejeaftaler, hvorefter lejen reguleres efter nogle for lejereren helt uigennemskuelige mekanismer.

Der er derfor ikke mulighed for at vælge andre former for lejeregulering. Det er endvidere min opfattelse, at der heller ikke er mulighed for at kombinere de to reguleringsmekanismer, idet det klart fremgår af lovgivningen, at parterne enten kan vælge den ene fremgangsmåde eller den anden. Mig bekendt er der i retspraksis ikke taget stilling til tvister, hvor der har været aftalt en kombination af en trappelejeklausul og regulering af lejen efter nettoprisindekset.

Som jeg forstår brevet fra Lars-Eric Foldager, er det i hans lejeaftale bestemt, at lejen reguleres med bestemte beløb til bestemte tidspunkter suppleret med udviklingen i nettoprisindekset.

Med indførelsen af muligheden for at fravige lejelovgivningens almindelige lejefastsættelsesregler har huslejenævnene fået mulighed for at tage stilling til, om den aftalte leje samt den løbende regulering heraf er urimelig. Spørgsmålet om urimelighed afgøres efter aftalelovens almindelige bestemmelse herom, og der er i denne forbindelse mulighed for at tage stilling til, om de relevante lejefastsættelsesregler i lovgivningen er overholdt. Der er således mulighed for hurtigt, nemt og billigt at få afgjort tvister på dette område.

Jeg kan endvidere oplyse, at det fremgår af lejeloven, at udlejer i forbindelse med gennemførelse af en lejeforhøjelse kan kræve forudbetalt leje og depositum reguleret. Reguleringen af forudbetalt leje og depositum vil normalt skulle ske således, at forudbetalingen og depositum efter lejeforhøjelsen kommer til at svare til det samme antal måneder som hidtil. Parterne kan i forbindelse med lejeaftalens indgåelse fravige disse reguleringsbestemmelser, når blot fravigelsen ikke er til skade for lejereren.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange