



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 8. juni 2009

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

MPK/ J.nr. 2008-9194

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 14. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 124 (BOU Alm. del).

Spørgsmål nr. 124:

"Ministeren bedes kommentere vedlagte henvendelse. Især den høje morarente samt det forhold at sagen drejer sig om en 2-årig tidsbegrænset lejekontrakt, og at der er tale om, at udlejer lejer ud for første gang."

Svar:

Det er det generelle udgangspunkt, at lejeboliger i ejendomme, som er taget i brug før den 1. januar 1991, er omfattet af lejelovgivningens lejefastsættelsesregler, som indebærer, at der gælder overgrænser for huslejens størrelse.

Systemet bygger på, at lejeren kan indbringe huslejen for huslejenævnet, hvis lejeren finder, at lejen er for høj. Hvis nævnet kommer frem til, at lejen er for høj, kan nævnet nedsætte lejen for fremtiden og i visse tilfælde tillige med tilbagevirkende kraft. Lejelovgivningen gælder for alle dele af det private lejeboligmarked, herunder såvel professionelle udlejere som private, der udlejer en ejerbolig. Det har i relation til huslejen ingen betydning, at der er tale om tidsbegrænset udlejning og, at det er første gang, der udlejes.

I praksis fastsættes huslejen enten efter reglerne om omkostningsbestemt husleje eller efter det lejedes værdi. Det er således ikke op til huslejenævnet, som det fremgår af henvendelsen, at bestemme efter hvilke regler, lejen skal fastsættes. Nævnet skal blot anvende de relevante regler i lejelovgivningen. Forhold som relaterer sig til boligens anskaffelsesudgifter har ikke indvirkning på huslejens størrelse, og der vil derfor ikke være garanti for, at disse omkostninger dækkes af huslejeindtægten.

Hvis en af parterne i sagen ikke er enig i huslejenævnets afgørelse, kan sagen af begge parter indbringes for boligretten efter lejelovgivningens regler herom.

Når man udlejer en ejerbolig, er der tale om at disponere over et kostbart formuegode. Man bør derfor - som i andre lignende tilfælde - sikre sig det nødvendige kendskab til gældende regler fx ved antagelse af den fornødne rådgivning.

Lejelovgivningen indeholder ikke regler om renteberegning ved for meget betalt husleje. Renten beregnes således efter de almindelige renteregler, jf. renteloven. Efter rentelovens § 5 fastsættes renten til en årlig rente, der svarer til den officielle udlånsrente, som Nationalbanken har fastsat (diskontoen) med et tillæg på 7 pct. Renten udgør for øjeblikket med tillægget 8,4 pct. Renteloven henhører under Justitsministeriet.

Karen Ellemann

/ Charlotte Kruse Lange