



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

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

MPK/ J.nr. 2008-9194

Dato: 16. december 2008

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 4. december 2008 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 21 (BOU Alm. del), stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF).

Spørgsmål nr. 21:

"Idet der henvises til telegram fra Ritzaus bureau fra fredag den 28. november 2008 vedrørende en retssag om omgåelse af lejeloven, hvor en lejlighed er udlejet som erhvervslejemål, men i praksis indrettet som beboelseslejemål, bedes ministeren kommentere, hvad hun mener om, at lejeren, Anders Nørgaard, bruges som prøveklud i en sag, som kunne være løst ved en mindre ændring af lovgivningen."

Svar:

Lad mig indledningsvis understrege, at der ikke er tale om, at beboelseslejligheder udlejes som erhvervslejemål og i praksis indrettes som beboelseslejemål. Der er tale om, at en lejlighed udlejes til en virksomhed, der derefter videreudlejer (fremlejer) lejligheden til en ansat. Der er tale om en beboelseslejlighed, men aftaleforholdet imellem ejeren og virksomheden er efter praksis omfattet af erhvervslejeloven, da et firma (juridisk person) ikke kan bo. Det kan kun fysiske personer. Fremlejeaftalen imellem firmaet og den ansatte er i sin helhed omfattet af lejelovgivningen for boliger.

Denne konstruktion rummer den gældende lejelov mulighed for, idet der i lejelovens § 83, litra d, er særlige regler om opsigelse af en lejer af en såkaldt "funktionærbolig", det vil sige en lejer, der bor til leje i en lejlighed, som udlejes af den virksomhed, hvori lejeren er ansat.

En sådan konstruktion er som udgangspunkt lovlige. Viser det sig, at den i et konkret tilfælde anvendes med det formål at omgå lejelovgivningen, vil retten imidlertid kunne tilsidesætte konstruktionen. Det er dette spørgsmål, den

omtalte retssag handler om. Sagen er færdigbehandlet ved boligretten, og dommen afsiges med udgangen af januar 2009.

Det er en misforståelse, at den konkrete sag kunne være løst ved en mindre lovændring. En lovændring vil kun have virkning for fremtidige lejeaftaler. For eksisterende lejeaftalers vedkommende kan en løsning kun findes ved, at en retssag rejses. Det er på lejelovens område som på andre retsområder sådan, at lovgivningen med tiden udfyldes af retspraksis. Loven alene kan i sagens natur ikke give svar på alle spørgsmål – ligesom alle problemer ikke nødvendigvis kan eller skal løses ved lovgivning.

På denne baggrund er det både naturligt og den rigtige fremgangsmåde, at den pågældende lejer indbringer spørgsmålet om lovligheden af den konkrete konstruktion for domstolene – ikke mindst i lyset af, at lejerorganisationerne hidtil ikke har fundet anledning til at rejse nogle sager for domstolene eller stille sig til rådighed som medsagsøger.

Karen Jespersen

/ Kirsten á Rogvi