



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

J.nr. 2006-569

Dato: 26. februar 2009

Orientering i forlængelse af besvarelse af spørgsmål 27 (BOU Alm. del).

I min endelige besvarelse af spørgsmål 27 tilkendegav jeg, at jeg ville orientere udvalget om mødet den 20. februar med formændene for lejer- og udlejerorganisationerne om organisationernes vilje til inddragelse af et antal yderligere forslag, som – uden samlet set at forrykke balancen mellem lejere og udlejere – kan tilføre forhandlingsresultatet den fornødne forenkling- og moderniseringsmæssige effekt.

Jeg er meget interesseret i en forenkling af lejelovgivningen. Jeg er derfor også som udgangspunkt positiv overfor organisationernes forslag. Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at et forslag, som omfatter en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven i sig selv indebærer, at der i en indfasningsperiode vil opstå en række fortolkningsproblemer, som i større eller mindre omfang vil medføre et øget antal retssager. Denne omstændighed vil for det første indebære, at der på områder af den ny lov vil være usikkerhed med hensyn til den nærmere retsstilling i en periode, indtil retspraksis er afklaret. Dette forhold vil modvirke den forenkling, som er den centrale hensigt bag udarbejdelse af en ny lejelovgivning. For det andet vil retsusikkerheden bevirke en u hensigtsmæssig belastning af huslejenævn og domstole.

Det er derfor forudsætningen, at disse klare ulemper, som knytter sig til at fremsætte forslag til ny lejelovgivning, nødvendigvis må opvejes af et tilstrækkeligt volumen af fordele i den nye lejelovgivning.

Som anført i besvarelsen af spørgsmål 27 er det på det foreliggende grundlag ministeriets vurdering, at der ikke i den af organisationerne forelagte skitse er en tilstrækkeligt forenkling- og moderniseringseffekt til at opveje de helt klare ulemper, som ændringerne i sig selv vil medføre.

På mødet den 20. februar 2009 gjorde jeg derfor over for organisationerne gældende, at det er særdeles vigtigt, at der findes løsninger på flere, herunder lidt tungere områder, således, at det samlede udspil får den fornødne forenklingmæssige tyngde.

Jeg har under forhandlingerne over for organisationerne tilkendegivet, at et forslag til løsning af problemstillingerne vedrørende *udlejning af boliger via firmaer* (såkaldt "stråmandsudlejning") ville skulle indgå i det samlede forslag. Organisationerne har i forbindelse med fremsendelsen af skitsen peget på, at der eventuelt vil kunne opnås enighed om denne problemstilling samt om incitamentet til energibesparende foranstaltninger i private udlejningsejendomme. Der er således ikke medtaget forslag herom i organisationernes skitse.

Ministeriet har endvidere under forhandlingerne peget på en række muligheder for at forenkle reglerne for varsling af omkostningsbestemte lejeforhøjelser i ejendomme med og uden beboerrepræsentation samt forbedringsforhøjelser i videre omfang, end organisationerne har kunnet opnå enighed om.

Ligeledes er der under forhandlingerne peget på muligheder for at forenkle reglerne om vedligeholdelsesregnskaber mv., herunder administrationen af vedligeholdelsesregnskaber.

Det er endvidere under forhandlingerne påpeget, at det ville være ønskeligt, om der i en ny lejelov kunne indgå klarere regler om lejernes indflydelse via etablering af beboerrepræsentation, herunder at en række af de gældende bestemmelser, der udelukkende har karakter af hensigtserklæringer, ikke medtages, og at udlejerens tilsidesættelse af bestemmelser så vidt muligt kan sanktioneres.

Organisationerne har ikke under forhandlingerne på egen hånd været i stand til at nå frem til enighed om at medtage forslag på disse områder.

På denne baggrund har jeg på mødet den 20. februar foreslået, at Velfærdsministeriet udarbejder nærmere forslag, som dækker de ovennævnte områder, til forelægning for organisationerne med henblik på en tilkendegivelse om, hvorvidt organisationerne kan tiltræde, at der i det samlede lovforslag medtages sådanne forslag. Såfremt organisationerne kan tiltræde forslagene, vil der på grundlag af den udvidede skitse blive udarbejdet et lovforslag.

Jeg har endelig præciseret for organisationerne, at deres skitse til forenkling af lejelovgivningen kun vil kunne danne grundlag for et lovforslag, hvis den udvides med de elementer, jeg har nævnt ovenfor. Jeg forventer derfor, at

det på en møderække frem mod sommerferien afklares med organisationerne, i hvilket omfang organisationerne vil stå bag et sådant forslag til forenklet og moderniseret lejelov.

Karen Jespersen

/Mikael Lynnerup Kristensen