



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: 25. februar 2009

**Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 28. januar 2009 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 34 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF)**

---

**Spørgsmål nr. 34:**

"Ministeren bedes kommentere vedlagte artikel "Lejer tabte principiel bolig-sag" fra Ritzau 27. januar 2009."

**Svar:**

Den i artiklen omtalte boligretsdømme er den dom, som har været afventet vedrørende den problemstilling, der almindeligvis betegnes som "stråmandsudlejning". Artiklen indeholder desværre en misforståelse af konstruktionen, idet det i artiklen oplyses, at der ifølge lejekontrakten er tale om et erhvervslejemål, og at beboelseslejligheder, der udlejes via firmaer, har status som erhvervslejemål. Det er ikke rigtigt.

Sagen er, at lejeaftalen imellem ejeren og virksomheden ifølge lejekontrakten er en erhvervslejeaftale og dermed omfattet af erhvervslejeloven. Lejligheden derimod er fortsat i lejelovgivningens forstand en beboelseslejlighed, og får ikke status som erhvervslejemål. Hvis dette var tilfældet, ville der rejse sig en helt anden problemstilling om lejlighedens fremtidige anvendelse, idet der ikke længere ville være krav om lejlighedens benyttelse til helårsbeboelse, ligesom lejligheden ville kunne omdannes til en ejerlejlighed. Det er der således ikke tale om.

Sagens omdrejningspunkt er, om der med denne konstruktion foreligger omgåelse af lejelovgivningens lejerbeskyttelsesregler. Blandt lejeretsjurister har det været en udbredt principiel opfattelse, at konstruktionen ville indebære omgåelse, hvis udlejeren uden særlig grund betinger sig, at udlejning skal

ske via et firma. Også Ejendomsforeningen Danmark, som repræsenterer udlejersiden, har tilsluttet sig denne principielle opfattelse.

Frederiksberg Boligret vurderer imidlertid, at der i den foreliggende sag ikke var tale om omgåelse, og den afgørelse har jeg taget til efterretning. Set i lyset af at der, som retten selv udtaler, er tale om en principiel sag, indeholder dommens præmisser desværre kun en meget begrænset begrundelse for resultatet og tager ikke udtrykkeligt stilling til omgåelsesspørgsmålet. Boligrettens dom er efter det oplyste anket til landsretten.

Under alle omstændigheder er der med dommen tale om en retsstilling, som jeg ikke finder acceptabel. Jeg har allerede tilkendegivet, at jeg på den baggrund agter at fremsætte et lovforslag, der præciserer reglerne på området. Lejer- og udlejerorganisationerne har givet tilsagn til, at ministeriet nu udarbejder et forslag til en løsning, der kan indgå som et element i den samlede skitse til forenkling af lejelovgivningen.

Karen Jespersen

/ Martin Preisler Knudsen