



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: 12. marts 2009

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 12. februar 2009 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 49 (BOU Alm. del). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Nanna Westerby (SF)

Spørgsmål nr. 49:

"I hvilken grad mener ministeren, at følgende beskrivelser ikke er forekommende, mulige eller relevante i forbindelse med stråmandsudlejning. Ministeren bedes begrunde sin vurdering, samt vurdere om den pågældende udlejningskonstruktion er hensigtsmæssig for det danske boligmarked. Hvad vil ministeren gøre for at undgå at udlejning finder sted efter de nedenfor 6 beskrevne måder.

Definition af stråmandsudlejning:

U lejer til Virksomhed (V) ved en erhvervslejekontrakt
V fremlejer til L med en beboelseslejekontrakt

L søger en lejlighed hos U. U opfordrer L til at finde V, sådan at U via en lejekontrakt med V kan udleje til L. Hvis fx V er familiært tilknyttet til L, klager L ikke over lejevilkårene.

En variant af ovenstående, hvorefter U annoncerer efter V, som er interesseret i stråmandsudlejning.

V lejer på en tidsbegrænset kontrakt lejligheden af U. V fremlejer tidsbegrænset til L. L burde kunne få tidsbegrænsningen tilsidesat, men dette er uden virkning, da L må respektere den tidsbegrænsning, som V har aftalt med U.

Hermed kan L ikke få tilsidesat en tidsbegrænsning fx som uden særlig begrundelse.

Konsekvensen er, at der er vide muligheder for korttids udlejning.

Dette betyder dernæst, at L ikke tør klage over lejen, fx af frygt for ikke at få aftalt en fortsættelse af lejemålet med en ny tidsbegrænset lejeaftale med V.

L lejer af en V, hvor L er ansat. Af frygt for at miste sit job, klager L ikke over høj leje.

V går konkurs. Lejer taber sit lejemål, indskud mv.

V lejer af U. V videreudlejer til ansatte i V. V skaffer på denne måde medarbejderne udenom boligkøen. De stærke udnytter på denne måde deres styrke og forbindelser til at skaffe sig en fortrinsret til privat udlejningsboliger.”

Svar:

Velfærdsministeriet er ikke i besiddelse af statistiske oplysninger, som nærmere beskriver omfanget af den såkaldte ”stråmandsudlejning” i praksis, herunder omfanget af forskellige varianter af denne konstruktion. Jeg har derfor ingen mulighed for at udtale mig om, hvorvidt denne udlejningsform i nærmere bestemte varianter finder anvendelse i praksis.

”Stråmandsudlejning” dækker over den konstruktion, hvor en udlejer lejer en bolig til en virksomhed, der fremlejer boligen til en lejer. Det lægges i praksis til grund, at lejeforholdet imellem udlejeren og virksomheden er et erhvervsleje-forhold, da virksomheden ikke har til hensigt at bebo boligen men alene at videreudleje den. Lejefastsættelse er dermed omfattet af erhvervslejeloven, hvorefter lejen kan fastsættes efter markedsforholdene i modsætning til boligleje-forhold, som er omfattet af lejelovgivning for boliger.

I praksis har konstruktionen været anvendt i tilfælde, hvor den virksomhed, som udlejningen foregår gennem, har en særlig tilknytning til lejeren, enten fordi lejeren er ansat i virksomheden, eller fordi den tilhører personer i lejeren familie- eller vennekreds. Dette bevirker, at lejeren ikke vil være tilskyndet til overfor virksomheden at forlange en for høj leje nedsat, da denne virksomhed ikke vil kunne forlange en tilsvarende lejenedsættelse af udlejeren. Et krav om lejenedsættelse ville derfor påføre virksomheden et tab, fordi virksomheden ikke kan overvælte lejenedsættelsen på udlejeren.

Fremlejeformen indebærer i sig selv, at fremlejetageren ikke har den samme beskyttelse som almindelige lejere, da fremlejetageren afleder sin lejeret af en anden lejer. Dette betyder, at forhold, som opstår i det primære leje-forhold imellem udlejeren og lejeren, kan få betydning for det sekundære leje-forhold imellem fremlejgiveren (lejeren) og fremlejetageren. I sidste ende kan det betyde, at fremlejetageren mister sin fremlejeret, fordi leje-forholdet imellem udlejeren og lejeren ophører.

Det er vigtigt at holde sig for øje, at dette gælder uanset, om der udlejes via en virksomhed eller via en person, altså uanset om fremlejegiveren er en virksomhed eller en privatperson. Hvis den spekulationsmulighed, som ligger i, at det er erhvervslejeloven, der gælder i lejeforholdet imellem udlejer og virksomheden, udelukkes, så er der principielt ikke forskel på, om fremlejegiveren er en virksomhed eller en privatperson.

For så vidt angår det element, som vedrører usikkerhed om lejerens depositum i tilfælde af udlejerens konkurs, kan det overvejes at øge sikkerheden herfor, da fremlejetagerens depositum ikke har den høje grad af sikkerhed i den faste ejendom, som almindelige lejeres depositum har.

Jeg har tidligere tilkendegivet, at jeg agter at fjerne denne mulighed for at spekulere i tilknytningen mellem en fremlejende virksomhed og en fremlejer. Jeg har derfor også drøftet disse forhold med lejer- og udlejerorganisationerne på et møde den 20. februar, jf. min orientering herom til Folketingets Boligudvalg af 26. februar 2009.

Afslutningsvis kan jeg oplyse, at jeg ikke har planer om at foretage yderligere indgreb i adgangen til fremleje, da der efter min opfattelse er behov for en sådan mulighed for virksomheder til at tilbyde boliger til ansatte, der må fraflytte den hidtidige bolig. Endvidere mener jeg, at fremleje samlet set bidrager til en god udnyttelse af den eksisterende boligmasse.

Karen Jespersen

/ Kirsten á Rogvi