

Socialministeriet
Byfornyelse & leje
J.nr. 2009-39

19. marts 2010

**Høringsnotat vedrørende
forslag
til
lov om ændring af lov om leje og
lov om midlertidig regulering af boligforholdene
(Stråmandsudlejning og Grundejernes Investeringsfond m.v.)**

Lovforslaget har i perioden den 14. december 2009 til den 11. januar 2010 været optaget på høringsportalen samt sendt i høring hos de parter, der er nævnt sidst i notatet.

Der er modtaget svar fra:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Bygnings Frednings Foreningen, Bygherreforeningen, Byretten i København, Danmarks Lejerforeninger, Ejendomsforeningen Danmark, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jydske Grundejerforeninger, Kommunernes Landsforening, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Niels Arthur Andersen, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret og Økonomi- og Erhvervsministeriet på vegne af Erhvervs- og Byggestyrelsen og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen.

Københavns Byret, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, Erhvervs- og Byggestyrelsen og Erhvervs- og Selskabsstyrelsen har ikke bemærkninger til lovforslaget.

Nedenfor foretages i tematiseret form en gennemgang af væsentlige kommentarer og forslag til ændringer af lovforslaget, som er fremkommet i høringssvarene.

Generelle bemærkninger

Generelt er der forståelse for, at der kan være behov for et indgreb mod den spekulative udlejning af boliger gennem firmaer – den såkaldte stråmandsudlejning – men der er ikke enighed om intensiteten af indgrebet.

Forenkling og modernisering samt implementering af regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger

På baggrund af høringssvarene og for at give organisationerne endnu en chance for at præcisere indholdet i organisationernes såkaldte enighedsliste om forenkling og modernisering af lejelovgivningen udskydes denne del af lovforslaget. Det er herefter hensigten at fremsætte lovforslag herom, når det er afklaret med

lejer- og udlejerorganisationerne, om og i givet fald i hvilket omfang der kan udarbejdes et lovforslag, der udmønter organisationernes enighedsliste i lovbestemmelser.

Samtidig udskydes implementeringen af regeringens strategi for reduktion af energiforbruget i bygninger for så vidt angår private udlejningsejendomme.

Som følge heraf er de dele af høringssvarene, der vedrører de enkelte forslag til forenkling og modernisering af lejelovgivningen og incitamentet til at reducere energiforbruget i private udlejningsejendomme ikke medtaget og kommenteret i høringsnotatet.

Indgreb mod stråmandsudlejning

1. Ejendomsforeningen Danmark mener, at der med det foreslåede indgreb vil være risiko for, at der vil opstå problemer med at fremskaffe boliger til ansatte i større virksomheder, uddannelsesinstitutioner og internationale organisationer, da hovedlejerforholdet fremover vil være omfattet af boliglejelovgivningen og ikke erhvervslejeloven, som kan fraviges.

Foreningen foreslår, at der foretages en konsekvensrettelse i erhvervslejeloven, da forslaget indebærer en ændring af erhvervslejelovens anvendelsesområde.

Jydske Grundejerforeninger og Advokatrådet finder ikke, at der er behov for det foreslåede indgreb imod ”stråmandsudlejning”, idet det bør overlades til domstolene i de konkrete tilfælde at tage stilling til, om der er tale om omgåelse af lejelovens beskyttelsesregler. Hvis ændringen skal gennemføres, bør den efter *Advokatrådets* opfattelse koordineres med erhvervslejeloven.

Lejernes LO og Danmarks Lejerforeninger bemærker, at det ikke fremgår af forslaget, at lejen for de omfattede boliger skal fastsættes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Kommentar:

Forslaget er ikke til hinder for, at der aftales særlige vilkår for lejerforholdet, men der kan være behov for at lade visse lejerforhold være undtaget fra lejelovens regler med henblik på at sikre, at der fortsat findes et rimeligt udbud af lejeboliger til fremleje til brug for virksomheder, der har brug for midlertidigt ansatte medarbejdere.

Med hensyn til huslejen følger det af indgrebet, at denne skal fastsættes i overensstemmelse med lejelovgivningen for boliger. Denne virkning er da også formålet med indgrebet, da den spekulative udlejning via firmaer hermed udelukkes. Efter ministeriets opfattelse vil der inden for lovens rammer efter omstændighederne være mulighed for at aftale et mindre lejetillæg med den begrundelse, at lejeren (virksomheden) har en udvidet fremlejeret.

Der vurderes ikke at være behov for en konsekvensrettelse af erhvervslejeloven, idet der alene er tale om en præcisering af lejelovens anvendelsesområde

med en begrænset praktisk betydning. Den foreslåede ændring fastslår, at udlejning af boliger til beboelsesformål via for eksempel en virksomhed i lejeretlig henseende skal anses som boligleje og dermed være omfattet af lejelovgivningen for boliger. Det fremgår hverken af erhvervslejeloven eller dens forarbejder, at udlejning af boliger til beboelsesformål via en virksomhed er omfattet af erhvervslejeloven.

Det er ministeriets opfattelse, at forslaget om indgreb imod ”stråmandsudlejning” er nødvendigt, da retsstillingen er uklar, og det derfor ikke er acceptabelt at overlade det til den enkelte lejer at føre retssager om, hvorvidt huslejens størrelse er et resultat af udlejerens omgåelse af lovgivningen.

For så vidt angår lejefastsættelsen for boliger, der lejes til virksomheder m.v., vil lejelovgivningens almindelige regler være gældende, herunder at lejefastsættelsen i regulerede kommuner sker efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, medmindre lejeforholdet er omfattet af en af lovens undtagelser.

Der indsættes en bestemmelse i lovforslaget om at undtage virksomheders leje af boliger med henblik på at fremleje disse eller stille dem til rådighed for ansatte, som er midlertidigt ansatte i en periode på højst 2 år, og som firmaet ønsker at kunne tilbyde en bolig, fra de nye bestemmelser.

Høringssvarene giver ikke i øvrigt anledning til ændringer af lovforslaget.

2. *Lejernes LO, Danmarks Lejerforeninger, BOSAM og Huslejenævnsforeningen* mener ikke, at problemet med ”stråmandsudlejning” løses fuldt ud ved indgrebet, da problemstillingen også omfatter de tilfælde, hvor det er udlejer, der stiller det firma, der udlejes igennem, til rådighed. Hvis dette lejeforhold er tidsbegrænset, får lejeren efter LLO’s opfattelse ikke forlænget lejeperioden, hvis der er krævet lejenedsættelse.

Grundejernes Investeringsfond peger på, at forslaget vurderes at ville løse det problem, som er aktuelt for fonden i relation til, om der skal bindes vedligeholdelsesmidler i ejendomme, som en kommune lejer med henblik på at fremleje boligerne fx som ældreboliger. Med forslaget er det afklaret, at ejeren som andre ejere af udlejningsboliger er omfattet af reglerne om binding i fonden. I forhold til ændringens ikrafttræden ønsker *Grundejernes Investeringsfond*, at det fremgår af lovforslaget, fra hvilket tidspunkt bindingspligten i sådanne ejendomme indtræder.

Kommentar:

Fremleje forhold er pr. definition mere usikre end almindelige lejeforhold. Denne usikkerhed kan kun afskaffes, hvis fremleje begrebet helt afskaffes. Dette har ikke været hensigten, da fremleje forhold typisk medvirker til en god udnyttelse af boligmassen. Forslaget er således rettet mod misbrug af fremleje begrebet med henblik på at omgå de almindeligt gældende regler for lejeforhold. Såfremt ejeren benytter den konstruktion, at der lejes ud via et selskab, som ejeren har bestemmende indflydelse på, må det lægges til grund, at der foreligger

omgåelse, hvis udlejereren gør brug af sit lejeforhold med selskabet med det formål at komme af med lejeren.

For så vidt angår spørgsmålet om bindingspligtens indtræden følger det efter ministeriets opfattelse af ikrafttrædelsesbestemmelsen, at bindingspligten indtræder for fremtiden ved lovens ikrafttrædelse. Der skal således ikke bindes for den del af lejeperioden, som måtte ligge forud for lovens ikrafttræden.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer af lovforslaget.

Bankgaranti eller lignende i stedet for depositum i fremlejeforhold

1. Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation påpeger, at det kan være vanskeligt at få bankgaranti uden udløbsdato til erstatning for depositum i tidsubegrænsede fremlejeforhold. Endvidere peges på, at det kan være vanskeligt for fremlejegiveren (fx andelshaveren) at få udbetalt via en bankgaranti efter et flytteopgør.

Det foreslås derfor, at en lejer af en andelsbolig (fremlejetageren) ikke skal være omfattet af retten til at erstatte depositum med en bankgaranti men alene af adgangen til at stille sikkerhed i form af indestående på deponeringskonto. I modsat fald bør det fremgå af bestemmelsen, at sikkerhed kan stilles i form af indestående på en særskilt deponeringskonto i pengeinstitut.

Kommentar:

Det er udgangspunktet, at fremlejetageren selv må beslutte, hvilken sikkerhedsform der skal benyttes. Hvis fremlejegiveren ikke er tilfreds med den anvendte sikkerhedsstillelse kan sagen indbringes for huslejenævnet, der kan tage stilling til, om den af lejeren anviste sikkerhedsstillelse er tilstrækkelig til at erstatte depositum.

Fremlejeforhold er som hovedregel tidsbegrænsede. Er der tale om et tidsubegrænset fremlejeforhold, og fremlejetageren ikke kan få bankgaranti uden udløbsdato, må lejeren finde en anden form for sikkerhedsstillelse fx en deponeringskonto.

Bestemmelsen ændres, så det fremgår, at sikkerhed ligeledes kan stilles i form af indestående på særskilt deponeringskonto.

2. Ejendomsforeningen Danmark peger på, at det udtrykkeligt bør afklares om fremleje af andelsboliger er omfattet.

Kommentarer:

Efter ministeriets opfattelse vil lejere af andelsboliger, der lejes af den enkelte andelshaver være omfattet af forslaget. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Øvrige bemærkninger og ændringsforslag i de indkomne høringssvar

I lovforslaget er indarbejdet regler, som foreskriver, at udlejeren, hvis installation af vandmålere beror på krav i anden lovgivning, kan udføre installationen som en forbedring og beregne en lejeforhøjelse på grundlag af den afholdte udgift, samt at forbrugsmålingen benyttes som fremtidigt fordelingsgrundlag.

Høringsparter

Advokatrådet, Andelsboligernes Fællesrepræsentation, BOSAM, Danmarks Lejerforeninger, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Energi styrelsen, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Grundejernes Investeringsfond, Huslejenævns- og Beboerklagenævnsforeningen, Jyske Grundejerforeninger, KL, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Præsidenten for Vestre Landsret og Præsidenten for Østre Landsret.