

Folketingets Boligudvalg

21. maj 2010
Jour. nr.: 20-01-006-09
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dürr
Telefon+45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

Lovforslag L 200 om ændring af lov om leje m.v.

Ejendomsforeningen Danmark har tidligere tilkendegivet, at der er et stort behov for at få revideret lovforslag L 200 om ændring af lov om leje m.v., da den del af lovforslaget, som vedrører udlejning af boliglejemaal til videreudlejning, i den nuværende form vil have en række negative og stærkt uheldige konsekvenser.

På den baggrund skal Ejendomsforeningen Danmark fremkomme med et forslag til en ændret udformning af lovforslaget, som vil afværge de uheldige virkninger af lovforslaget på en række væsentlige områder.

Ejendomsforeningen Danmark foreslår, at der i lejelovens 1 stk. 1 efter det – som følge af lovforslag L 200 – ændrede 1. pkt. indføjes følgende 2. pkt.:

- ” Udlejning til en virksomhed m.v. (juridisk person) vil dog være undtaget fra 1. pkt., hvis der sker
- udlejning til juridiske personer med henblik på fremskaffelse af boliger til midlertidig genhusning, herunder ved byfornyelse
 - udlejning til udenlandske repræsentationer og internationale organisationer, når videreudlejning sker til deres medarbejdere
 - udlejning til offentlige eller private organisationer, med henblik på videreudlejning til flygtninge og asylansøgere m.v.
 - udlejning til sociale, selvejende institutioner
 - udlejning til undervisningsinstitutioner, læreanstalter, skoler og tilsvarende, når videreudlejningen sker til forskere og undervisere
 - udlejning til virksomheder med behov for at kunne tiltrække midlertidig arbejdskraft med særlige kompetencer

- udlejning til virksomheder, organisationer og statslige, regionale og kommunale organisationer med henblik på at fremskaffe boliger til egne ansatte samt
- udlejning til kommuner, kommunale fællesskaber eller regioner med henblik på at kunne huse grupper af borgere med særlige behov.”

Hvis der foretages denne ændring af lovforslaget vil det afværge de mest uheldige konsekvenser af det foreliggende lovforslag. Med den foreslåede ændring vil det være sikret, at der som hidtil kan ske udlejning til videreudlejning på fleksible vilkår i en række situation, hvor det er særdeles velbegrundet, at udlejningen ikke er omfattet af lejeloven og boligreguleringsloven, og hvor udlejningen til videreudlejning overhovedet ikke har karakter af omgåelse eller misbrug af lejelovgivningen.

Hvis ministeriet ikke agter at ændre lovforslaget som foreslået ovenfor, skal Ejendomsforeningen Danmark gøre opmærksom på, at det vil have meget uheldige konsekvenser for en lang række situationer, hvor der i dag med god begrundelse sker udlejning til videreudlejning på fleksible vilkår.

Ejendomsforeningen Danmark skal blot til eksempel anføre, at foreningen er bekendt med tilfælde, hvor pensionskasser og lignende investorer har udlejet ejendomme til kommuner og selvejende institutioner med henblik på videreudlejningen af boliglejemålene i ejendommene til løsning af kommunernes og andre offentlige myndigheders sociale forpligtelser. I disse situationer sker udlejningen fra investoren til kommunen eller institutionen naturligvis ikke efter de restriktive regler i lejelovgivningen men derimod til en leje, som giver investoren et fornuftigt afkast af investeringen, herunder med mulighed for indeksering af lejebetalingerne.

Hvis ministeriet agter at gennemføre lovforslaget i den nuværende form, vil sådanne lejemål ikke længere kunne indgås, idet lejefastsættelsen fremover skal ske i overensstemmelse med lejelovgivningens regler, herunder boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt leje. Det vil således ikke længere være muligt at indgå en lejeaftale, som sikrer investoren en acceptabelt afkast af investeringen, herunder med vilkår om indeksering af lejen.

Herudover vil lovforslaget i den nuværende form medføre betydelige problemer for virksomheder, som skal fremskaffe boliger til ansatte m.v. Lovforslaget vil eksempelvis resultere i, at indgåelse af en lejeaftale mellem en privat udlejer og en virksomhed om et antal boliger til videreudlejning skal ske under iagttagelse af lejelovens § 5 om anvendelse af autoriserede standardblanketter, den såkaldte ”blanketregel”. Det betyder, at indgåelse af sådanne aftaler i realiteten skal indgås ved anvendelse af den autoriserede standardlejekontrakt, typeformular A, 8. udgave, af 3. september 2001, idet indgåelse af lejeaftaler uden anvendelse af typeformularen, indebærer en særdeles stor risiko for udlejer for, at en del af lejeaftalens vilkår vil være ugyldige på grund af den særdeles restriktive og juridisk uigennemskuelige bestemmelse i lejelovens § 5.

Endvidere vil det indebære, at der mellem den private udlejer og virksomheden ikke kan aftales mere fleksible vilkår om eksempelvis aflæggelse af varmeregnskab og istandsættelse af det lejede ved lejeaftalens ophør, uagtet at konsekvenserne af sådanne lejevilkår naturligvis ikke kan overvælttes på fremlejetageren, idet denne i enhver henseende utvivlsomt er beskyttet af lejelovens og boligreguleringslovens regler.

Efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er der derfor ingen tvivl om, at en gennemførelse af lovforslaget vil medføre betydelige gener for virksomhederne, organisationerne, udenlandske ambassader og forsknings- og uddannelsesinstitutionerne og fremover gøre det vanskeligere for dem at tiltrække den fornødne, kvalificerede arbejdskraft.

På baggrund heraf skal Ejendomsforeningen Danmark kraftigt anbefale, at der gennemføres den overfor foreslåede ændring af lovforslaget.

Et tilsvarende brev er d.d. fremsendt til Socialministeriet.

Venlig hilsen



Torben Christensen
Administrerende direktør