

Sankt Petri Advokater

Folketinget
Boligudvalget
Christiansborg
1240 København K

Christina Gede
Lars Heilesen
Trine Lindgaard
Anders Lorentzen
Jacob Tøjner
Michael Thiesen
Nørregade 45, 2.
DK- 1165 København K
Tlf. +45 33 91 22 33
Fax +45 33 91 22 44

www.sanktpetri-advokater.dk

tl@sanktpetri-advokater.dk
Mobil: +45 51 51 19 31

31. marts 2010

Kommentarer til udkast til lejelov – specielt vedr. de servicerede lejligheder

På vegne af Q-Management, Gateway to Denmark og Novo Nordisk A/S skal jeg hermed kommenterer udkast til lejeloven vedr. de servicerede lejligheder.

Q-Management, Gateway to Denmark samt Novo Nordisk A/S havde foretræde for Boligudvalget den 20. oktober 2009, hvor man redegjorde for dansk erhvervslivs behov for at kunne udleje servicerede lejligheder til forskere og udenlandske medarbejdere.

Af det fremsendte lovforslag fremgår, at fremtidig udlejning til beboelse også kommer til at omfatte udlejning til juridiske personer.

Det er i princippet ikke noget problem i forbindelse med servicerede lejligheder, idet de typisk er nyistandsatte og lejeniveauet derfor afspejler lejen efter boligreguleringslovens § 5.2. Men det gælder kun huslejen isoleret set.

Udover selve lejemålet får lejer en række ydelser, som lovforslaget ikke indeholder regler om – det drejer sig fx om 24 timers døgnservice indeholdende fx udskiftning af møbler, køkkenudstyr, reparation af afløb, hårde hvidevarer mv., speciel indretning/møblering, rengøring osv.

Det serviceniveau, som lejere i servicerede lejligheder ønsker, kan således ikke opfyldes indenfor lovforslaget rammer, ligesom lejelovens regler om opsigelse og tidsbegrænsning ikke kan opfyldes.

Huslejenævnene vil, hvis lovforslaget vedtages i sin nuværende form fortsat ikke være gearet til at prisfastsætte servicerede lejligheder. I en sag i 2008 for huslejenævnet i København blev den månedlige leje for en istandsat, 44 m², lejlighed på Østerbro fastsat til 2750 kr. incl. vand, varme, udgifterne til renovering, fuld møblering incl. fjernsyn, HI-Fi anlæg og 24 timers døgn-servicering. Den huslestørrelse kan ikke finansierer omkostningerne til de krav, som lejerne til de servicerede lejligheder stiller.

Det er derfor nødvendigt, hvis man ønsker at udlejning til selskaber omfattes af lejeloven, at der indføres en bestemmelse om, at prisfastsættelsen af serviceringen, møbleringen mv. kan fastsættes af parterne imellem. Man skal her huske på, at

udlejning af servicede lejligheder ikke blot kan ske ved en aftale mellem en almindelig udlejer og lejer. Det kræver, at udlejer kan stille med døgnservicering, nymøblering, mange lejligheder løbene og hurtigt, idet udskiftningen er stor mv.

Ledige servicede lejligheder udlejes med dags varsel både til forsikringsselskaber til hurtig genhusning og virksomheder med udenlandske medarbejdere, og der er en høj frekvens af ud- og indflytninger. Kunder af servicede lejligheder lejer typisk lejligheder mellem 3 måneder og 3 år, og kræver alle moderne faciliteter, ny møblering, døgnservicering mv. Det tager lovforslaget ikke højde for.

Det fremsendte lovforslag kæder endvidere en ejendoms energimæssige tilstand sammen med muligheden for at foretage gennemgribende renoveringen efter boligreguleringslovens § 5.2.

Hvis/når udlejning af de servicede lejligheder kommer til at omfattes af lejeloven, vil det typisk være lejligheder istandsat efter § 5.2., som udlejes som servicede lejligheder. Hvis man fra lovgivers side begrænser muligheden for at istandsætte lejligheder efter § 5.2., så begrænses antallet af de servicede lejligheder tilsvarende.

Der er fortsat behov for, at der er adgang til at udleje servicede lejligheder. De efterspørges af danske virksomheder i stigende grad til deres udenlandske arbejdskraft og af forsikringsselskaberne i genhusningssager, og ved foretræde for boligudvalget i oktober 2009 foreslog vi følgende formulering som oplæg til lovgivning på området:

Udlejning af boliger med møbler og andet inventar kan ske såvel til fysiske som juridiske personer, såfremt udlejningen er påkrævet for at imødekomme et behov for midlertidige boliger til personer fra udlandet, der lovligt opholder sig i Danmark under udøvelse af arbejde, herunder praktikanter og trainees eller studier og forskning. Som personer fra udlandet anses i denne forbindelse ligeledes personer fra Danmark, der midlertidigt måtte flytte til en anden del af landet af de ovennævnte grunde, og som opfylder lejelovens regler om fremleje.

Det samme gælder sådanne boliger, der lejes ud som midlertidige boliger i forbindelse med genhusning som følge af en forsikringsbegivenhed, der gør den permanente bolig ubeboelig i en periode.

Det er en forudsætning, at boligen fraflyttes, når arbejdsforholdet ophører eller den permanente bolig igen bliver beboelig.

For lejemål, der udlejes møbleret i henhold til ovenstående fastsættes lejen efter boligreguleringslovens regler i øvrigt, mens omkostningerne til møblering og service fastsættes efter aftale parterne imellem.

Formuleringen tager højde for de særlige behov og krav, som lejere af de servicede lejligheder stiller, samtidig med, at der gives mulighed for at opkræve den leje, som det koster, at stille de pågældende servicede lejligheder til rådighed for virksomhederne og forsikringsselskaberne. Særligt sidste afsnit er påkrævet, når/hvis udlejning til juridiske personer omfattes af lejeloven.

Med venlig hilsen



Trine Lindgaard