



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 4. maj 2010

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail ism@ism.dk

MPK/ J.nr. 2010-529

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 16. april 2010 følger hermed socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 1 (BOU L 200).

Spørgsmål nr. 1:

"Ministeren bedes kommentere henvendelse af 15. april 2010 fra Ejendomsforeningen Danmark, jf. L 200 - bilag 2"

Svar:

Ejendomsforeningen Danmark mener ikke, at det er korrekt, når det af lovforslaget fremgår, at lovforslaget har været i høring, idet der i det endelige forslag indgår elementer, som ikke var med i det udkast til lovforslag, som blev sendt i høring.

Det centrale formål med en høring er naturligvis at høre forskellige interessenters kommentarer til forslaget. I den forbindelse kan der fremkomme kommentarer, som giver anledning til ændringer af forslaget. De pågældende ændringer vil så være gennemgået i det høringsnotat, som offentliggøres efter høringen. Det indgår således i lovgivningsproceduren, at der vil kunne blive tale om, at det endelige lovforslag indeholder enkelte elementer, som ikke var med i høringsudkastet.

Ejendomsforeningen finder det uheldigt, at indgrebet mod stråmandsudlejning sker ved en ændring i lejeloven, idet dette samtidig ændrer erhvervelejelovens anvendelsesområde. Efter min opfattelse er det mest hensigtsmæssigt, at man i lejeloven, der efter det gældende system er hovedloven, kan se, hvad der er omfattet af denne lov. Samtidig fremgår det udtrykkeligt,

at loven ikke gælder for lejeforhold, der er omfattet af erhvervslejeloven. Jeg deler derfor ikke foreningens betænkelighed ved denne fremgangsmåde.

Ejendomsforeningen Danmark mener, at lovændringen vil gøre det problematisk for virksomheder og andre at fremskaffe boliger til deres ansatte, idet lovændringen efter foreningens opfattelse vil gøre det vanskeligt at foretage konkrete tilpasninger af lejeforholdet. Lejeloven indeholder imidlertid en række muligheder for at fravige reglerne med det formål at tilpasse lejeforholdet til parternes ønsker og behov. Disse muligheder berøres ikke af forslaget.

Det anføres, at lovforslaget indebærer, at udlejere mister incitamentet til at udleje på erhvervsvilkår, og virksomhederne mv. derfor må benytte hoteller eller selv købe boliger til brug for deres ansatte.

Det er i sagens natur korrekt, at ændringen udelukker udlejning af boliger på erhvervslejevilkår, idet dette er hovedsigtet med forslaget. Men det vil stadig være attraktivt at udleje til en virksomhed mv. med den sikkerhed, der alt andet lige er forbundet hermed, og der vil fortsat være mulighed for at aftale fravigelser af lovens regler. Ifølge branchens oplysninger er der endvidere typisk tale om gennemmoderniserede boliger. For sådanne boliger gælder der særlig favorable lejefastsættelsesregler. Jeg deler derfor ikke foreningens bekymring for, at ændringen vil medføre gener for virksomheder, organisationer, udenlandske ambassader og forsknings- og uddannelsesinstitutioner og gøre det vanskeligere for dem at tiltrække den fornødne, kvalificerede arbejdskraft.

I forhold til investorer, der opfører eller indretter ejendomme som bosteder, ældreboliger m.v. med henblik på udlejning til kommuner, skal jeg henvise til, at lejen kan aftales frit for boliger i ejendomme, som er taget i brug efter 1991 eller er indrettet i tidligere erhvervslokaler. I sådanne tilfælde vil lejen kunne aftales med udgangspunkt i investorens afkastkrav. Ændringen vil således ikke udgøre en forhindring i forhold til denne form for udlejning.

Ejendomsforeningen Danmark finder ikke, at der er dokumentation for, at der er sket omgåelse af lejelovgivning i forbindelse med stråmandsudlejning, som kan begrunde et lovindgreb. Som det fremgår af lovbemærkningerne er dette korrekt, men der har samtidig været behov for at skabe klarhed om retstilstanden, således som Ejendomsforeningen tidligere, nemlig i pressemeddelelse fra maj 2006, har erkendt med konstateringen af, at denne konstruktion "næppe er lovlig" og "ikke vil blive accepteret af boligretterne".

I L 200 er det foreslået, at lejeren i fremlejeforhold (fremlejetageren) kan vælge at stille sikkerhed i form af deponering i stedet for at indbetale et depositum til udlejeren. Hermed sikres fremlejetagere mod tab som følge af, at udlejeren i fremlejeforholdet (fremlejegiveren) standser betalingerne, da fremlejetagere ikke har sikkerhed i ejendommen.

Ejendomsforeningen Danmark mener imidlertid ikke, at fremlejegiveren har mulighed for at kontrollere, om deponering er sket rettidigt.

Ved indbetaling af almindeligt depositum er det fast praksis, at udlejer samtidig med lejeaftalens underskrift får dokumentation for indbetalingen. Hvis en fremlejegiver på tilsvarende vis sørger for at få dokumentation for deponeringen fra fremlejetageren samtidig med lejeaftalens underskrift, vil der næppe opstå kontrolproblemer. Hvis udlejer i forbindelse med lejeforhøjelse kræver regulering af deponeringsbeløbet, kan fremlejegiveren afkræve fremlejetageren dokumentation for, at regulering er sket. Dokumenterer fremlejetageren ikke reguleringen, vil lejeaftalen efter omstændighederne kunne ophæves. Når fremlejetageren vælger at deponere i stedet for at indbetale et depositum, må det forventes, at denne også løbende sørger for den fornødne regulering for at undgå at miste boligen.

Endelig har Ejendomsforeningen Danmark kommenteret forslaget om, at udlejere som følge af krav, der følger af anden lovgivning, ensidigt skal kunne forlange, at afregning for vandforbrug fremover sker på grundlag af forbrugsmålere.

Jeg har under forslagets 1. behandling lovet at fremsætte ændringsforslag, der fjerner dette forslag fra lovforslaget. Dermed fastholdes gældende retstilstand, hvorefter udlejer ikke ensidigt kan kræve, at vandforbruget afregnes efter individuel måling, hvis afregning hidtil er sket over huslejen.

Benedikte Kiær

/ Annette Klint Kofod