

Dato: 13. februar 2015

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 90 ad forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97). Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Eigil Andersen (SF).

Spørgsmål nr. 90:

Forudsætningen for, at en udlejer kan benytte boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er, at han indenfor en to-årig periode mindst har forbedret lejemålet med 247.824 kr. eller 2.167 kr. pr. m² (2014-niveau).

Den gældende praksis ved huslejenævn og boligretter synes at indebære, at udlejer i dag ikke behøver at overholde det gældende dokumentationskrav. Det er tilsyneladende tilstrækkeligt for at leje ud efter de gunstigere regler i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, at huslejenævnet og boligretten alene på baggrund af en besigtigelse skønsmæssigt konstaterer, at udlejer har afholdt de fornødne forbedringsudgifter. Denne praksis repræsenterer en glidning i forhold til det gældende dokumentationskrav til skade for lejerne.

Er ministeren på den baggrund indstillet på at sikre, at udlejerne lever op til de gældende krav til dokumentation af forbedringsudgifter efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, således at der er sikkerhed for, at udlejer faktisk har afholdt de krævede forbedringsinvesteringer?

Ministeren bedes endvidere oplyse, hvad han vil gøre for at sikre, at huslejenævn og boligret i en sag om huslejestørrelse sammenligner huslejen med lejen i tilsvarende lejligheder med udgangspunkt i huslejer, som tidligere er afprøvet i huslejenævn eller boligret?

Svar:

Jeg er enig med spørgeren i, at de gældende investeringskrav naturligvis skal iagttages. Jeg er derfor også parat til at følge udviklingen og sikre, at den fornødne dokumentation foreligger i overensstemmelse med de gældende regler. I forbindelse med en evaluering af lovændringerne er jeg derfor også indstillet på at sikre, at udlejerne lever op til de gældende dokumentationskrav for udgifter til forbedringer omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

For så vidt angår sammenligningslejemål, så bliver disses bevisværdi vurderet hver for sig i boligretten. I denne vurdering indgår en række forhold, herunder om lejen har været prøvet ved huslejenævn eller boligret. Hvis lejen har været prøvet, vil det generelt øge bevisværdien for det pågældende lejemål, idet prøvede lejer vil indgå med betydelig vægt i bevisvurderingen. Andre forhold ved det pågældende sammenligningslejemål kan dog begrænse bevisværdien. I sidste ende er det således op til boligretten at vurdere det enkelte sammenligningslejemåls bevisværdi.

Jeg er indstillet på, at det i forbindelse med den kommende evaluering også belyses, hvilke lejemål der anvendes til sammenligning ved fastsættelse af lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Med venlig hilsen

Carsten Hansen