

Edvard Thomsens Vej 14
2300 København S
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0102-00006
24-05-2017

Udkast til forslag til lov om ændring af lov om leje

(Friplejeboliger i lejede lokaler)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 663 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

1. I § 2 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

”Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold vedrørende lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.”

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

§ 2

Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

§ 3

Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse	
1.	Indledning
2.	Lovforslagets baggrund og formål
3.	Lovforslagets indhold

	3.1.	Ændring af lovgrundlaget for udlejning af lokaler til brug for friplejeboliger	
		3.1.1.	Gældende ret
		3.1.2.	Ministeriets overvejelser
		3.1.3.	Den foreslåede ordning
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige		
5.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet		
6.	Administrative konsekvenser for borgerne		
7.	Miljømæssige konsekvenser		
8.	Forholdet til EU-retten		
9.	Høring		
10.	Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser		

1. Indledning

Friplejeboliger er et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning. Friplejeboliger skal drives af friplejeboligleverandører, der er certificeret af Sundhedsstyrelsen. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal godkende de konkrete lokaler, der skal tages i brug som friplejeboliger.

Ved vedtagelsen af lov om friplejeboliger (lov nr. 90 af 31. januar 2007) var det et krav, at friplejeboligleverandøren både ejede boliger og serviceareal og leverede de ydelser efter serviceloven, den pågældende var certificeret til, og som beboerne var visiteret til at modtage.

Ved lov nr. 527 af 29. april 2015 blev der vedtaget en række ændringer af friplejeboligloven. Blandt andet blev der som noget nyt givet mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Dette skete på baggrund af ønsker fra erhvervet, der begrundede dette dels med et ønske om at kunne begrænse investeringerne ved virksomhedens etablering, dels et ønske om at kunne koncentrere sig om virksomhedernes kernekompetence, der er at levere de ydelser efter serviceloven, som beboerne er visiteret til at modtage.

Indholdet af lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren blev ved lovændringen kun reguleret på den måde, at lejekontrakten skal omfatte såvel boligerne som servicearealerne og ikke må være tidsbegrænset. Det følger endvidere af § 1, stk. 1, i lov om leje, at lejekontrakten fuldt ud er omfattet af boliglejelovgivningen.

2. Lovforslagets baggrund og formål

Når muligheden for at drive friplejeboliger i lejede lokaler udnyttes, opstår der to kontraktforhold:

1. Hovedlejekontrakten, som er kontraktforholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren. Denne kontrakt skal omfatte samtlige friplejeboliger og servicearealerne.
2. Fremlejekontrakten, som er kontraktforholdet mellem friplejeboligleverandøren og den enkelte beboer. Denne kontrakt vedrører den enkelte bolig.

Hovedlejekontrakten er omfattet af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene, der regulerer leje af lokaler til boligformål. Uanset at friplejeboligleverandøren skal benytte boligerne til erhvervsmæssig fremleje, er forholdet således ikke omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Dette indebærer en vidtgående begrænsning i den aftalefrihed, der ville gælde mellem parterne, hvis lejeforholdet var omfattet af erhvervslejeloven.

Formålet med lovforslaget er at øge aftalefriheden mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren, således at parterne kan aftale de vilkår, de måtte anse for hensigtsmæssige i det konkrete lejeforhold. Hermed lettes den adgang til at etablere friplejeboliger i lejede lokaler, der ved lovændringen i 2015 blev mulig.

Lejekontrakten mellem friplejeboligleverandøren og beboerne er en fremlejeaftale. Denne er omfattet af lejeloven med de ændringer, der følger af friplejeboligloven. Ved lovændringen i 2015 blev der opstillet en række garantier for beboernes (fremlejetagernes) væsentligste rettigheder, herunder især muligheden for at blive boende på uændrede vilkår ved hovedlejekontraktens ophør.

Den foreslåede lovændring berører ikke beboernes vilkår i fremlejeforholdet.

3. Lovforslagets indhold

3.1. Ændring af lovgrundlaget for udlejning af lokaler til brug for friplejeboliger

3.1.1. Gældende ret

Efter de gældende regler er udleje af boliger med henblik på fremleje omfattet af lejeloven og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Dette gælder, uanset om der er tale om erhvervsmæssig fremleje eller om fremleje af enkelte boliger.

Også når et lejemål skal anvendes til både bolig og erhverv, er kontrakten omfattet af lovgivningen om boliglejemål.

Hvis boligerne og erhvervet (her servicearealerne) er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder dog erhvervslejelovens regler om leje- fastsættelse for erhvervsdelen af lejemålet, mens lejemålet for så vidt angår al anden regulering i sin helhed er omfattet af lejeloven. I praksis vil friplejeboliger og de tilhørende servicearealer aldrig være beliggende i hver sin fysiske enhed. Lejen vil derfor for hele lejemålet skulle fastsættes efter lejeloven og boligreguleringsloven.

Dette indebærer, at lejen i hovedkontraktforholdet for nyopførte ejendomme og for andre ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, kan aftales frit, idet den kun kan nedsættes, hvis det er urimeligt eller i strid med redelig handlemåde at gøre den aftalte leje gældende, jf. aftalelovens § 36. Der kan aftales en løbende regulering af lejen efter nettoprisindekset.

For ældre ejendomme skal lejen som udgangspunkt fastsættes og reguleres efter reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje.

Den leje, der aftales efter lejeloven og boligreguleringsloven i hovedlejeforholdet, kan ikke nødvendigvis fuldt ud overvælttes på beboerne, idet disses husleje skal fastsættes til det lejedes værdi efter lejelovens § 47 a.

Det forhold, at lejeaftalen mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren er omfattet af lejeloven, indebærer en række begrænsninger i parternes aftalefrihed, der ikke findes tilsvarende i erhvervslejemål.

Som eksempler på vilkår, der ikke kan aftales, kan nævnes:

- Det kan ikke aftales, at lejeren overtager den fulde vedligeholdelsespligt
- Der kan ikke aftales betaling af depositum svarende til mere end tre måneders leje
- Det kan ikke aftales, at lejer betaler udgifter ud over lejen, bortset fra forbrugsudgifter, der særligt er reguleret i lejeloven
- Udlejers frist for fremsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning kan ikke forlænges
- Lejemålet kan ikke momsregistreres, hvilket medfører fordyrelse af arbejder på ejendommen
- Der kan ikke aftales voldgift

Der er tale om vilkår, der er sædvanlige i erhvervslejeforhold, ikke mindst når der er tale om de såkaldte enkeltbrugerejendomme.

3.1.2. Ministeriets overvejelser

Indtil en ændring pr. 13. juni 2010 i lejelovens § 1 antoges, at udlejning af boliglejemål med henblik på lejerens videreudlejning af bolli-

gen/boligerne (leje til fremleje) var omfattet af erhvervslejeloven. Fremlejeforholdet var derimod omfattet af boliglejelovgivningen.

Ved lovændringen blev dette ændret, således at leje til fremleje nu omfattes af lejeloven og boligreguleringsloven (den såkaldte stråmandsregel). Ændringen blev foretaget som følge af, at nogle udlejere havde udviklet en praksis, hvorefter de krævede, at den kommende beboer indskød et selskab som lejer, hvorved beboeren blev fremlejetager hos selskabet.

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har modtaget henvendelser om, at det forhold, at hovedlejekontrakten omfattes af boliglejelovgivningen, kan bremse udviklingen af friplejeboliger i lejede lokaler, idet ejendommens ejer ikke kan få den samme sikkerhed for de aftalte vilkår som for lejemål omfattet af erhvervslejeloven, hvortil kommer, at en række hensigtsmæssige vilkår ikke kan aftales, når lejemålet anses for et boliglejemål.

Med ændringen af friplejeboligloven i 2015 blev det tilladt at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Muligheden er tænkt som reel og bør derfor ikke begrænses af en uhensigtsmæssig regulering af hovedlejeforholdet.

Særligt vedrørende vedligeholdelsesforpligtelsen bemærkes, at friplejeboligleverandøren såvel over for beboerne som over for det offentlige har pligt til at holde ejendommen og de enkelte lejemål forsvarligt ved lige, uanset hvilken vedligeholdelsesfordeling der er aftalt med ejendommens ejer.

Det vurderes i lyset heraf ikke at være hensigtsmæssigt, at parterne i hovedlejeforholdet ikke frit kan aftale vedligeholdelsesfordelingen, idet dette kan medføre, at friplejeboligleverandøren efter friplejeboliglovens regler har et ansvar for ejendommens og boligernes vedligeholdelsesstand, som leverandøren kun kan løfte gennem ejerens vedligeholdelsesforpligtelser.

Det bemærkes videre, at det ikke er usædvanligt, at lejere af enkeltbrugerejendomme påtager sig den fulde vedligeholdelsespligt.

Tilsvarende er det ikke usædvanligt i erhvervslejeforhold, at det aftales, at lejer skal betale driftsudgifter ud over lejen. I mange tilfælde betales samtlige driftsudgifter ud over lejen, således at den rene husleje alene skal dække ejerens afkast.

Uanset om hovedlejeforholdet omfattes af boliglejelovgivningen eller af erhvervslejeloven, vil lejen i hovedlejeforholdet kunne være højere end den lovlige leje i forhold til beboerne. En sådan "overleje" må friplejeboligleverandøren finansiere enten ved løbende tilskud til driften eller ved overskud på de ydelser, der leveres efter serviceloven, eller

ved at sælge ydelser ud over det, som beboerne er visiteret til. Et sådant salg vil kunne ske såvel til beboerne som til andre.

Et muligt overskud på levering af ydelser efter serviceloven vil ikke kunne opnås gennem øget betaling fra kommunen men alene ved at plejen m.v. drives billigere end den betaling, der er aftalt med eller fastsat af kommunen. Huslejens størrelse i hovedlejeforholdet er således uden betydning for kommunernes udgifter.

Friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der af kommunen er visiteret til plejebolig, og lejeforholdet kan kun gøres betinget af, at lejeren modtager de ydelser efter serviceloven, som denne er visiteret til, og som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere. Beboerne er således ikke økonomisk afhængige af friplejeboligleverandøren.

Samlet ses vurderes der ikke at være nogen risiko for omgåelse af boliglejelovgivningens ufravigelige regler som følge af, at hovedlejeforholdet omfattes af erhvervslejeloven.

3.1.3. Den foreslåede ordning

Lovforslaget vedrører alene friplejeboliger, der drives i lejede lokaler.

Den foreslåede ændring af lejeloven medfører, at hovedlejekontrakten vil blive omfattet af erhvervslejeloven. Dette medfører en øget aftalefrihed for forholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren.

Den øgede aftalefrihed medfører ingen ændring i beboernes (fremlejetagernes) retsstilling, der er fuldt ud reguleret i lejeloven med de fravigelser, der følger af friplejeboligloven.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget medfører, at friplejeboliger i lejede bygninger fremover vil være omfattet af erhvervslejeloven. Forslaget vil øge aftalefriheden mellem ejendommens ejer og friplejeleverandøren og herigennem smidiggøre etableringen af friplejeboliger. Det skønnes dog ikke, at der dermed etableres flere friplejeboliger, og forslaget forventes at være uden direkte økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget har ikke konsekvenser for huslejeniveauet i de omfattede friplejeboliger, og har dermed ingen afledte konsekvenser for offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Forslaget vil ikke give anledning til ændret belastning i huslejenævne.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vil smidiggøre etableringen af friplejeboliger i lejede bygninger og dermed medføre en meget begrænset administrativ lettelse for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

9. Høring

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den xx til den xx været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder m.v.:

Advokatrådet, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening (Børsen), Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Seniorer, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Forbrugerrådet, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring og Pension, FSR - Danske Revisorer, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL (Kommunernes Landsforening), Københavns kommune - plan og arkitektur (Teknik- og Miljøforvaltningen), Landsforeningen ÆldreSagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Finans Danmark, Selveje Danmark, SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd, Skatterevisorforeningen.

10. Samlet vurdering af lovforslagets konsekvenser

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter	Negative konsekvenser/ Merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Begrænset administrativ lettelse	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	

Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X
--	----	----------

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Efter de gældende regler i lejelovens § 1, stk. 1, er lejekontrakten mellem ejendommens ejer og en friplejeboligleverandør, der skal drive friplejeboliger i lejemålet (hovedlejeforholdet), omfattet af lejeloven, der i regulerede kommuner suppleres af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven), uanset at friplejeboligleverandørens virksomhed må anses for erhvervsvirksomhed.

Dette forhold medfører en række begrænsninger i parternes aftalefrihed, der ikke gælder tilsvarende for lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven. Disse begrænsninger vurderes ikke hensigtsmæssige eller nødvendige.

Det foreslås derfor, at lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren fremover skal undtages fra lejeloven med den virkning, at den i stedet omfattes af erhvervslejeloven.

Lovændringen får ikke virkning på lejekontrakter indgået før lovens ikrafttræden. Der vil imidlertid ikke være noget til hinder for, at ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren efter lovens ikrafttræden aftaler, at det fremover skal være erhvervslejeloven, der finder anvendelse på retsforholdet. I den forbindelse vil også kunne aftales individuelle vilkår inden for rammerne af erhvervslejelovens aftalefrihed.

Den øgede aftalefrihed, der derved opnås, er uden betydning for beboernes retsstilling, idet disse fortsat vil være beskyttede af lejeloven og friplejeboligloven. Eventuelle mere byrdefulde vilkår, der aftales i hovedlejeforholdet vil således ikke kunne overvælttes på beboerne.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Til § 3

Bestemmelsen angår lovens territoriale gyldighed og fastslår, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	§ 1
	I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 663 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:
<p>§ 2. Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er omfattet af særlige regler i anden lovgivning.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Loven gælder ikke i det omfang, lejeforholdet er et led i et ansættelsesforhold under staten eller under en institution, hvortil staten yder tilskud, når løn- og andre ansættelsesvilkår er godkendt af staten. Loven gælder heller ikke lejeforhold, der er et led i et ansættelsesforhold under en region, en kommune eller under en selvejende institution, hvormed en region eller en kommune har indgået overenskomst om institutionens drift, når løn og andre ansættelsesvilkår er godkendt af Kommunernes Lønningssnævn eller er aftalt med eller fastsat af Regionernes Lønningss- og Takstnævn.</p> <p><i>Stk. 3.</i> Med undtagelse af § 100, stk. 4, gælder loven ikke for leje af boliger, der er omfattet af § 1 i lov om almene boliger m.v.</p> <p><i>Stk. 4.</i> Loven gælder ikke for lejeforhold, som er omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.</p>	<p>1. I § 2 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:</p> <p><i>"Stk. 4.</i> Loven gælder ikke for lejeforhold vedrørende lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger."</p> <p>Stk. 4 bliver herefter stk. 5.</p>