



MINISTEREN

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget
Folketinget

Dato 15. november 2017
J. nr. 2017-3656

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Transport-, Bygnings- og Boligudvalget har i brev af 30. oktober 2017 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 25 – Forslag til lov om ændring af lov om leje. (Friplejeboliger i lejede lokaler), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Søren Egge Rasmussen (EL).

Spørgsmål nr. 1:

Er friplejeboliger at betragte som boliger, og kan erhvervslejeloven finde anvendelse til at regulere lejekontrakter, jf. erhvervslejelovens § 1 ”Loven gælder for leje, herunder fremleje, af lokaler, der udelukkende er udlejet til andet end beboelse.”?

Svar:

Jeg kan bekræfte, at friplejeboliger er boliger, der udlejes til beboerne på individuelle lejekontrakter.

Når friplejeboliger drives i lejede lokaler, omfatter lejekontrakten såvel boligerne, der skal fremlejes til beboerne, som servicearealer, der anvendes af friplejeboligleverandøren til ”produktion” af de ydelser, der efter serviceloven skal leveres til beboerne.

Der er i det hele taget tale om erhvervmæssig virksomhed, der er tæt reguleret i friplejeboligloven. Beboernes (fremlejetagernes) retsstilling er reguleret i lejeloven med en række ændringer, der følger af friplejeboligloven.

Indtil 13. juni 2010 var leje af beboelseslejligheder med henblik på lejerens videreudlejning af disse (leje til fremleje) anset for omfattet af erhvervslejeloven. Dette er fuldt foreneligt med den citerede bestemmelse i erhvervslejeloven, idet lejeren ikke skal anvende lejemålet til egen beboelse men til videreudlejning.

Ændringen af lejeloven pr. 13. juni 2010 havde til formål at undgå omgåelse af lejelovens regler ved at skyde et selskab ind imellem ejeren og beboeren. Det skete ved en ændring af lejelovens § 1, stk. 1, der havde til formål at undtage leje til fremleje fra erhvervslejelovens område, den såkaldte stråmandsregel.



En vedtagelse af dette lovforslag (L 25) vil medføre, at hovedlejekontrakten ved friplejeboliger i lejede lokaler undtages fra lejelovens anvendelsesområde og dermed bliver den automatisk omfattet af erhvervslejeloven. Fremlejekontrakterne for de enkelte beboelseslejligheder vil være omfattet af lejeloven med de ændringer, der følger af friplejeboligloven.

Side 2/2

Med venlig hilsen



Ole Birk Olesen