



Lejelovgivning i dag og fremover set fra et udlejersynspunkt

Sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven

Morten Jarlbæk
Pedersen
Seniorrådgiver

Henrik
Westermann
Juridisk direktør

Hvad vil vi tale om?

1. Forudsætningerne:

Lejereguleringen i bred forstand i dag

2. Sammenskrivningen:

Et par udfordringer

3. Fremtiden:

Et par overvejelser

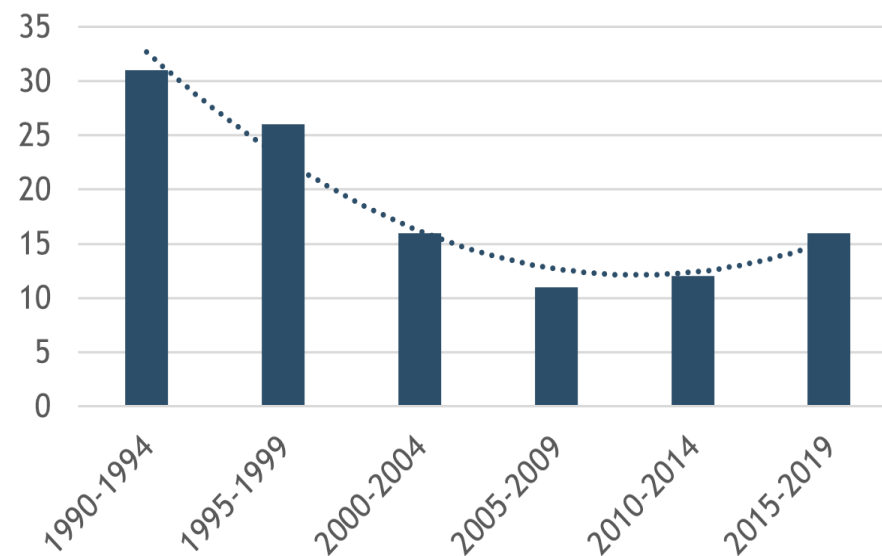
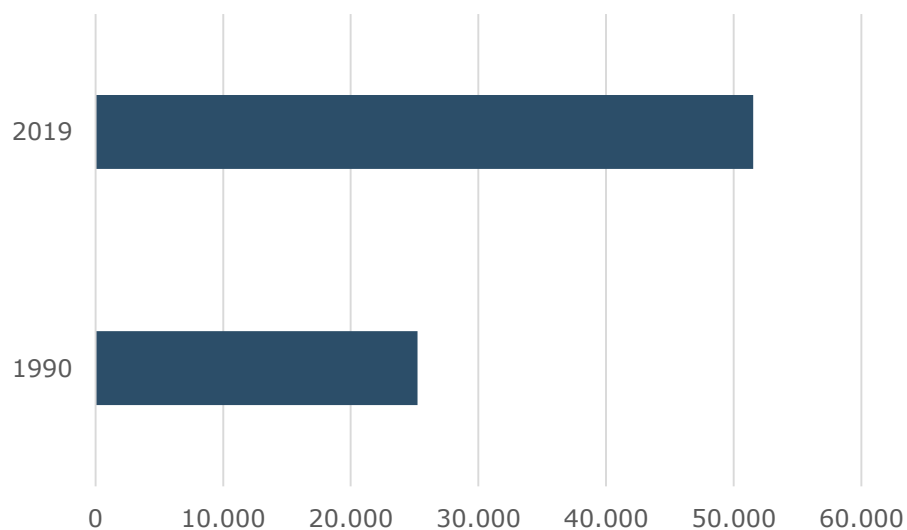


Forudsætningerne

*Lejereguleringen i bred
forstand i dag*

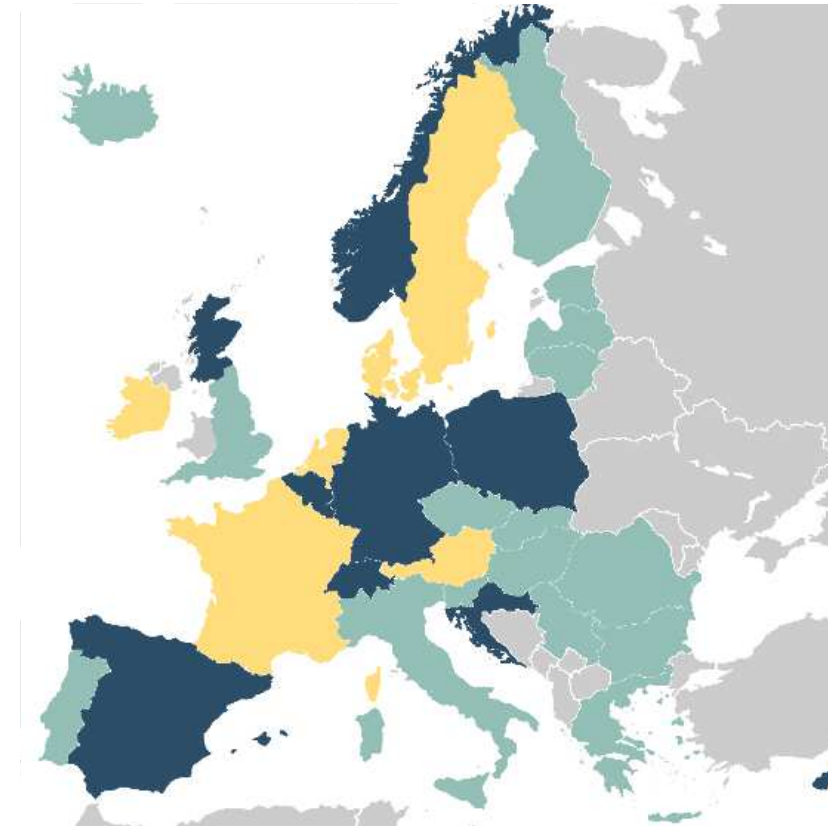
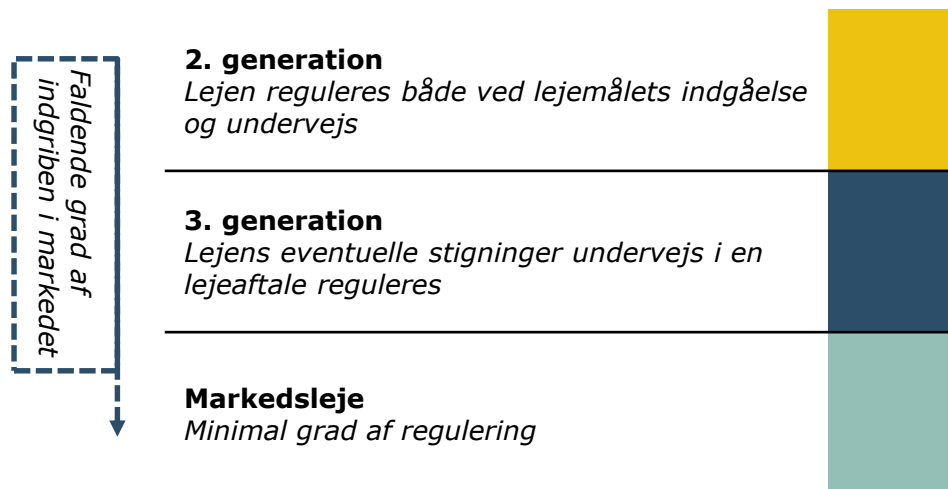
Danmark har en meget omfattende lejeregulering, der vedvarende ændres

Antal ord hhv. antal ændringer i de fire mest centrale lejereguleringslove



Kilde: Retsinformation og egne beregninger.

Og Danmark har én af Europas mest indgribende lejereguleringer (a)



Kilde: Kettunen, H. & Ruonavaara, H. (2020): Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. *Housing Studies*, s. 7.

Og Danmark har én af Europas mest indgribende lejereguleringer (b)

Land	Beskrivelse af huslejerreguleringen / grad af indgriben i markedet
Danmark	Ejendomme ældre end 1991 (+/- 85 pct. af markedet): Høj Ejendomme yngre end 1991 (+/- 15 pct. af markedet): Mellem
England	Lav
Finland	Lav
Frankrig	Mellem
Irland	Mellem
Nederlandene	Høj
Norge	Lav
Schweiz	Mellem
Spanien	Mellem
Sverige	Mellem
Tyskland	Mellem

Kilde: Whitehead et al. (2012): *The Private Rented Sector in the New Century – A Comparative Approach*. Cambridge: Cambridge Centre for Housing and Planning Research, s. 55

Sammenskrivningen

Et par udfordringer

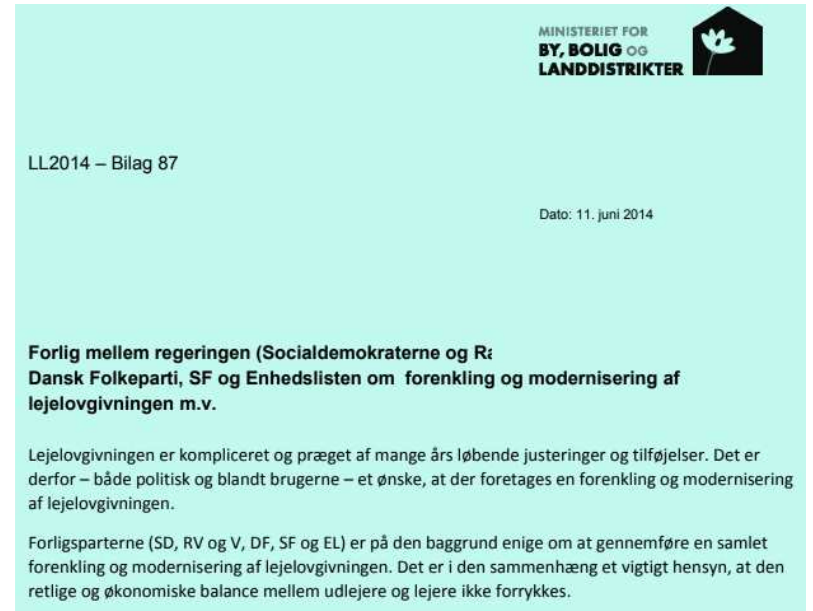



Ønske om forenkling og om opretholdelse af balance

“ *Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen.*

Det er i den sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.”

Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.m. (2014), side 1



MINISTERIET FOR
BY, BOLIG OG
LANDDISTRIKTER 

LL2014 – Bilag 87

Dato: 11. juni 2014

**Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og R:
Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af
lejelovgivningen m.v.**

Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det er derfor – både politisk og blandt brugerne – et ønske, at der foretages en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i den sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.

De største knaster i forslaget

Fire steder, hvor lovgivningen ikke lever op til målene

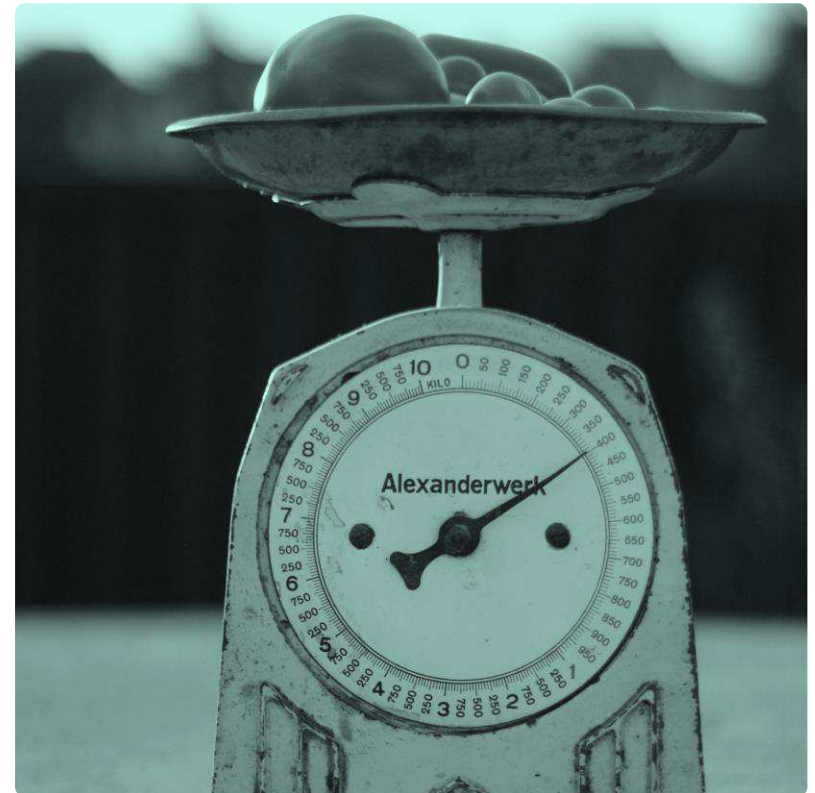


Hvad foreslås der?	Eksempler på, hvor udfordringen er
Generelle stramninger af reglerne om ufravigelighed	Skubber balancen mellem lejer og udlejer og forringer mulighederne for at lave individuelt tilpassede aftaler
Udvidelse af området for tilbudspligt	Udvider området til bl.a. også at omfatte spaltning
Generelle stramninger af reglerne om forbedringer	Underminering af systemet med huslejenævnenes forhåndsgodkendelser af forbedringsarbejder, definitionen af "forbedring" strammes, forbedringer uden for det lejede er ikke medtaget
Lovgivning i lovbemærkninger	Mange opstramninger foregår deri, at ministeriet i lovbemærkningerne anlægger en bestemt tolkning af reglerne, så de pludselig får ny betydning – selvom lovteksten i sig selv ikke er ændret (meget)

Nogle ændringer vejer tungere end andre

Det gælder f.eks.

- **Tilbudspligt**
 - Tilbudspligt er et tungt indgreb i ejendomsretten, og man bør derfor udvise tilbageholdenhed på dette område
- **Forbedringer**
 - Ændringerne fjerner incitament til bl.a. forbedring af arbejdsmiljø, grønne tiltag og driftsoptimering
- **Reelle ankemuligheder**
 - Fravær af reelle ankemuligheder er et problem for retssikkerheden



Fremtiden

*Et par overvejelser om
lejereguleringen fremover*



Tre ønsker til fremtidens lejeregulering

1. Plads til det grønne

Skab bedre plads til grønne og bæredygtige forbedringer af ejendomme

2. Forenkling

Mere balanceret forenkling og oprydning i regler, der både for udlejer og lejer er unødigt komplicerede

3. Mere fokus på samarbejde

Skab regulering, der understøtter en sund kunderelation med dialog





Tak for
opmærksomheden