

”Lejelovgivningen i dag og fremover set fra et lejersynspunkt”

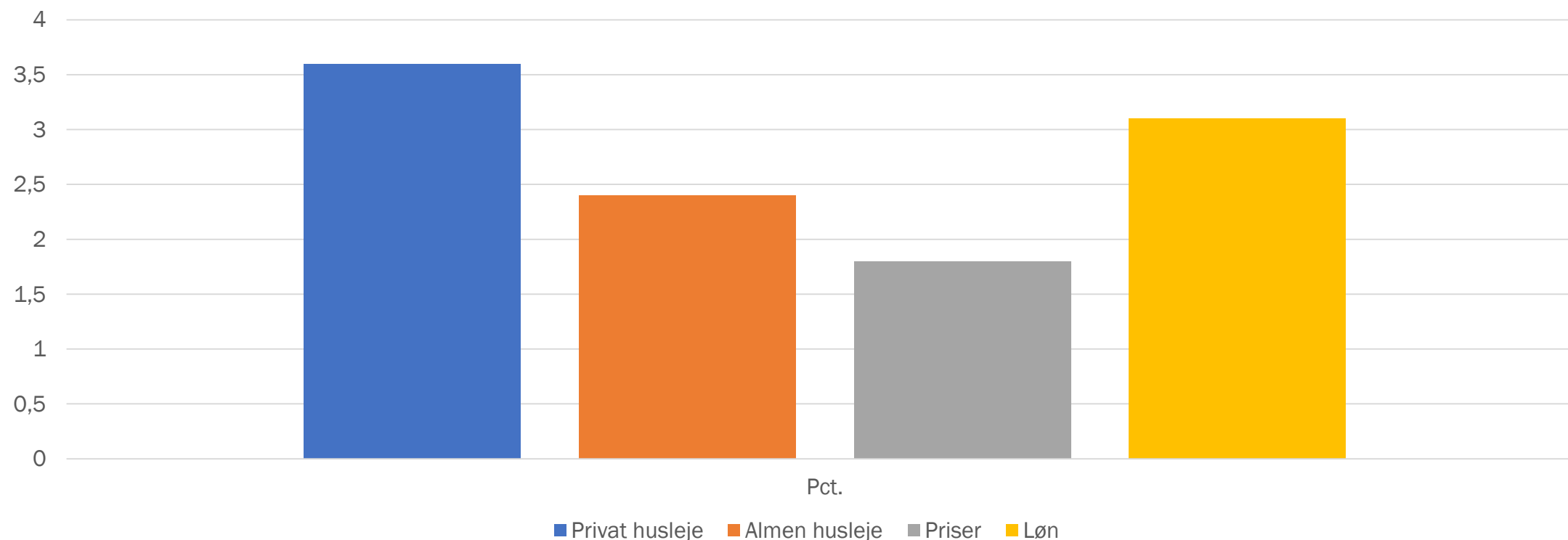
Oplæg v. Anders Svendsen, chefjurist, LLO.

Fokusområder.

- Balancen i lejeloven.
- Forskellig beskyttelse af lejerne i Danmark?
- Kritik af sammenskrivningen.
 - ”Alt hedder noget nyt –men intet må ændres”
 - ”Et juridisk hvepsebo”
 - Ikke kun småting -Eksempel om småhuse.

Balancen i lejeloven.

Gennemsnitlig årlig huslejestigning for private og almene udlejningsboliger 1991-2019



Kilde: Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5 stk. 2, s. 58, figur 3.10

”Balancen i lejelovgivningen”

I de sidste 30 år er huslejen steget mere end lønningerne i privat udlejning.

- Private lejere får således mindre og mindre bolig for sin løn.
- Huslejen i den private sektor er steget dobbelt så meget som priserne.
- Dette skyldes indførelsen af gunstige regler herunder 5,2 (1996) og fri leje (1992).
- Til sammenligning har lejerne i den almene sektor fået mere bolig for lønnen i samme periode.

Balancen afhænger af dit postnummer.

90 %

af lejerne bor allerede i regulerede kommuner.

- Regulerede kommuner giver lejerne større tryghed i form af:
 - Beskyttelse imod store pludselige udsving i huslejen.
 - Beskyttelse imod at blive forbedret ud af sin bolig.
 - Ensartede lejevilkår for alle lejere i samme ejendom.

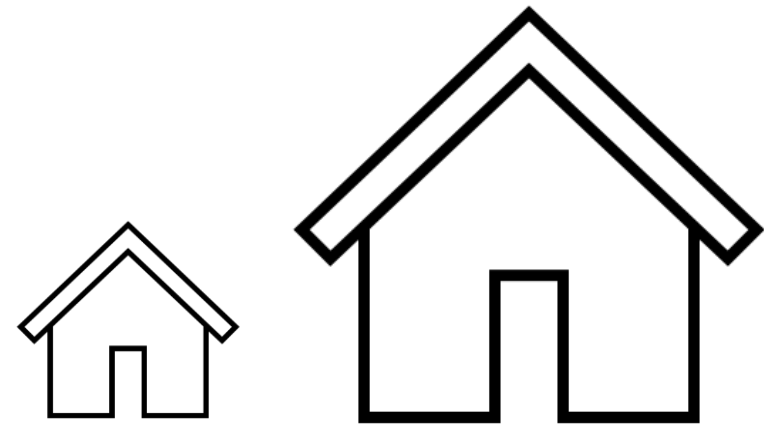
Kilde: Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5 stk. 2, s. 53, Tabel 3.5 Der er 55.000 private udlejede boliger i de uregulerede kommuner ud af 564.900 private udlejningsboliger på landsplan.

Den valgte metode

- ”Ren teknisk sammenskrivning”.
 - (NB. Forligsteksten nævner ikke dette, men at *”Parterne er enige om, at det vil være hensigtsmæssigt at foretage en sammenskrivning og modernisering af lejeloven og boligreguleringsloven”*)
- Målet er præcis samme lov som i dag, men der rykkes rundt på alle paragraffer.
 - Svarer til at alle gadenavne i København ændres på én gang. Man kan godt -men hvorfor skulle man?
- Der er legitim uenighed om hvad gældende ret er (se bl.a. hørings svar herom).
 - Ministeriet dømmes uenigheder i stedet for domstolene.
 - Ikke kun små uenigheder.

Eksempel. Hvad er huslejeloftet i mindre ejendomme?

- Når lejen skal fastsættes i mindre ejendomme, kigger man på lignende boliger, hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.
- Eksempel.



Småhusleje – lejefastsættelse ved sammenligning



- Omkostningsbestemt bolig
81.000 kr./år **OK**
- Det lejes værdi (5,2-bolig)
105.000 kr./år med
nettoprisindeksering **NEJ**
- Det lejes værdi (5,2-bolig)
105.000 kr./år med varslinger
efter omkostningsbestemt leje
OK eller **NEJ**?

Lovforarbejderne er forskellige

Oprindelige forarbejder (L 1994 419):

- ”Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens legeberegningsregler til lejelovens regler -med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme **er det omkostningsbestemte niveau [min fremhævning]**- er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

Nye forarbejder.

- Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, **kunne være fastsat til det lejedes værdi**, jf. § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter § 23.

Ekspertudvalget skrev:

*”Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – **om overhovedet** – [min fremhævning] udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse (note 26).”*

*”Note 26: Jf. Edlund og Grubbe: Boliglejeret, 2. udg. (2015), s. 333, **men synspunktet er ikke klart bekræftet i retspraksis.**” [min fremhævning].*

Eksempel Potentielle konsekvenser.

- Hvis samme forbedringsniveau som større ejendomme (38%) betyder det, at huslejen potentielt kan sættes op for mere end **88.000 boliger.**
- Ved samme huslejeforskel som i storhuse, og en gennemsnitlig boligstørrelse på 71 m² svarer dette til **huslejestigninger for omkring 2 milliarder årligt.**

Kilde: Tal fra *Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5 stk. 2, s. 53, tabel 3.5. (232.100 småhuse i regulerede kommuner), s. 13 (38% er gennemgribende forbedrede) samt s. 86, tabel 4.1. (m² leje er 1.407 pr. for 5,2 og 1.087 kr. for omkostningsbestemte boliger. I alt en forskel på 320 kr. pr. m²)*

LLO's opfordring.

- Lad være med at vedtage den lovforslaget, som det foreligger nu.
- Giv 100% af lejerne den beskyttelse som 90% har i dag. Det vil gøre loven meget enklere og kortere kun at have ét regelsæt. Sammenskrivningen er en oplagt og historisk mulighed.
- Lav en ny politisk aftale, om hvordan loven skal se ud, med plads til at finde en afbalanceret regulering.
- Under alle omstændigheder: Ret spørgsmålet om småhuse, da dette ikke afspejler gældende ret og vil få alvorlige konsekvenser for lejerne.