



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Stormgade 2-6
1470 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2022 - 346

Svar på spørgsmål fra Susan Kronborg (RV) stillet den 14. januar 2022.

Doknr.
482507

Spørgsmål nr. 32:

Dato
19-01-2022

”LLO opfordrer til, at betænkningen over lovforslaget der er en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven beskriver gældende ret anderledes ift. spørgsmålet om huslejeafastsættelse i småhuse jf. lovforslagets bemærkninger til § 32. Endvidere er bemærkningerne fra indførelsen af boligreguleringslovens § 29c (Lov nr. 419 af 1. juni 1994) ikke medtaget. Det fremstår således ikke længere af lovforslagets bemærkninger, at hensigten med paragraffen er, at huslejen er på et omkostningsbestemt niveau.

Da der således er divergerende opfattelse af gældende ret mellem ministeriet og ledende teoretikere som LLO henviser til, vil ministeren således udelade de dele af bemærkningerne, som der er uenighed om? Det er en mulighed at rette op i betænkningen, men henset til at der også er misledende terminologi i bemærkningerne om gældende ret, vil ministeren så fremsætte lovforslaget på ny uden de kritiserede divergerende beskrivelser i afsnittet om gældende ret? ? Det bemærkes, at ministeren jo altid kan trække et lovforslag tilbage og fremsætte et nyt, hvilket jo også må være meningen med en høringsfase. Lovforslaget er kun en sammenskrivning og skal gerne være det også på dette punkt.”

Svar:

Det er rigtigt, at de originale bemærkninger ikke fremgår af bemærkningerne til de nye regler, men da det fremgår, at reglerne om lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme videreføres uden materielle ændringer vil retsstillingen være den samme på området, ligesom tidligere bemærkninger stadig vil kunne anvendes som fortolkningsbidrag.

Det er også rigtigt, at der er divergerende opfattelser af, hvordan huslejen skal fastsættes for gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme, hvor lejen fastsættes ved sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, og hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Som det også ses i svar til BOU L 47 – spm. 23, som vedlægges som *bilag 1*, er det ministeriets opfattelse, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger gældende ret på netop dette område, hvorfor det også bekræftes, at der ikke med lovforslaget er tilsigtet en ændring ift. tidligere gældende retstilstand, ligesom det er ministeriets opfattelse at spørgsmålet henhører under domstolene til endelig afklaring. Af denne grund har ministeriet netop ikke beskrevet hverken ministeriets holdning eller den modsatte i bemærkningerne.



De bemærkninger, som er skrevet i lovforslaget for så vidt angår lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme, beskriver alene, at der kan ske sammenligning med lejemål med en leje fastsat efter den foreslåede § 19, stk. 2 (gældende boligreguleringslovens § 5, stk. 2), når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret i henhold til den foreslåede § 23 (gældende boligreguleringslovs § 7), og ikke nærmere om, hvordan huslejefastsættelsen skal ske.

Dette er støttet af lovens ordlyd, lovens forarbejder, retspraksis og den juridiske litteratur, herunder både *Boliglejeret*, som er forfattet af Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund, samt *Det lejedes værdi*, som er forfattet af Jakob Juul-Sandberg, og kan således konstateres som værende gældende ret.

Bemærkningerne er i øvrigt adskillige gange blevet bekræftet som værende udtryk for gældende ret af professor Hans Henrik Edlund, trods at han fortolker reglerne om selve lejefastsættelsen anderledes end ministeriet, som er det, der er divergerende holdninger til.

Da der således ikke i bemærkningerne er beskrevet noget for så vidt angår, hvordan huslejen konkret skal fastsættes ved sammenligningen, men alene beskrevet, at sammenligningen med gennemgribende moderniserede lejemål kan ske, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret i henhold til den foreslåede § 23, finder jeg ikke, at der er i lovforslaget er hverken misledende terminologi eller divergerende bemærkninger.

Der er således hverken nu eller efter lovforslagets vedtagelse begrænsninger i domstolens adgang til at tage stilling til huslejefastsættelsen for gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme ved sammenligningen med lejemål med en lejefastsættelse efter den foreslåede § 19, stk. 2, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter den foreslåede § 23, som er det, der er divergerende holdninger til.

Der ville således ikke være noget at rette op på i hverken betænkningen eller ved at trække lovforslaget tilbage og fremsætte det på ny, da man, af hensyn til at undgå en risiko for materielle ændringer i strid med formålet med sammenskrivningen og leje-lovsforliget, ikke ville kunne skrive hverken ministeriets fortolkning eller LLO's fortolkning af problemstillingen ind.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek

Bilag:

Bilag 1 - Svar på BOU L 47 spm. 23