



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

Til Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg.

Kommentar til ministeriets ordlydsfortolkning i diverse svar til ny Lov om Leje L47.

Der er god juridisk skik, at de samme ord i en lov skal fortolkes ens, medmindre andet er angivet i lovteksten.

Det er derfor meget uheldigt at ord som ministeriet ikke har et konsekvent ordvalg i sine svar til Folketinget om sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven (L47).

Særligt vendingen ”Fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje” giver anledning til tvivl.

”Omkostningsbestemt fastsat” eller ”omkostningsbestemt reguleret”?

Til spørgsmål 29 svarer ministeriet:

*”Stilles spørgsmålet for at forsøge tydeliggjort, at det netop er lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, som det er tiltænkt, at der skal sammenlignes med ved lejefastsættelse efter reglerne om lejefastsættelse for lejemål i småejendomme, vil jeg blot bemærke, at kravet for sammenligning ikke er en **omkostningsbestemt lejefastsættelse**, men en **omkostningsbestemt regulering** af lejen, jf. boligreguleringslovens § 7, som både lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og § 5, stk. 2, kan gennemgå.”*

I dette svar angives en forskel på ordvalget ”lejefastsættelse” og ”regulering”.

- Omkostningsbestemt **lejefastsættelse** forstås som § 5, stk. 1.¹
- Omkostningsbestemt **regulering** henviser til § 7.

Hvis noget er ”omkostningsbestemt fastsat”, mener ministeriet således, at det er § 5, stk. 1 leje.

¹ Det taler for ministeriets fortolkning, at det falder også i naturlig forlængelse af ordvalget i BRL § 5, stk. 1 og 2: [§ 5, stk. 1] ”Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke **fastsættes** til et beløb, som overstiger det beløb, der kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter, jf. § 8, og afkastningen af ejendommens værdi, jf. § 9[...] og [§ 5, stk. 2] ”Stk. 2. Ved lejeaftalens indgåelse må lejen for lejemål, som er gennemgribende forbedret, ikke **fastsættes** til et beløb, der overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2 og 3, i lov om leje, jf. dog stk. 3-7 og § 73, stk. 3, i lov om leje.”

hvor der i stedet tales om ”regulering” efter § 7:

[§ 9a, stk. 1: Udlejeren kan i stedet for **regulering efter § 7** beslutte, at lejen i perioder på 2 år ad gangen[...]

Højesterets ordvalg om sammenligningslejemål i småhuse.

Højesteret har tidligere taget stilling til hvilke lejemål der kan sammenlignes med ved fastsættelsen af huslejen i småhuse. I den konkrete sag var det omtvistet om der overhovedet fandtes sammenlignelige lejemål. I UfR.2006.2030H udtalte Højesteret således at:

*”Ved bedømmelsen af lejen for det omhandlede fritliggende enfamilieshus med have, der er beliggende i et landdistrikt, skal der efter boligreguleringslovens § 29 c sammenlignes med lejemål, der er tilsvarende med hensyn til bl.a. beliggenhed, art og kvalitet, og hvor **lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje**. Højesteret finder, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at der findes sådanne sammenligningslejemål, herunder bebyggelser med mere end 6 fritliggende enfamilieshuse eller rækkehuse.”*

Dette indikerer, at sammenligningen skal ske, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt, altså jf. § 5, stk. 1.

Konfronteret med dette faktum i spørgsmål 36, svarer ministeriet, at der er en forskel i de valgte begreber.

Ministeriet fortolker her en forskel imellem:

- ”Omkostningsbestemt lejefastsættelse” og
- ”Fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje”.

Bemærk her, at det afgørende ord er ”fastsat” og ikke ”reglerne”.

Naturligvis er huslejen i et omkostningsbestemt lejemål fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Hvad skulle det ellers være fastsat på baggrund af?

Man ville ikke omvendt kunne sige, at et lejemål, med husleje fastsat efter det lejedes værdi, er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Skal man arbejde med stoffet i praksis, bliver man nødt til at beskrive forskellen. Særligt når man vil signalere forskellen på § 5, stk. 1 og stk. 2. Dette helt normale sprogbrug bruges også af Folketinget selv.

Folketingets eget ordvalg:

Da Folketinget i 2019 nedsatte en ekspertgruppe, som skulle kigge på boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som senere blev til det såkaldte Blackstone-indgreb stod følgende i kommissoriet:

”Der har de seneste måneder været en offentlig debat om udenlandske virksomheders opkøb af boligudlejningsejendomme i Danmark. I den forbindelse har der været fremført et synspunkt om, at den stigende interesse hos udenlandske investorer blandt andet skyldes boligreguleringslovens regler om gennemgribende forbedringer af ældre boligudlejningsejendomme i regulerede kommuner.

*Reglerne giver mulighed for, at **huslejen efter forbedringsarbejdet fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi i stedet for omkostningsbestemt leje.** Som konsekvens heraf bliver flere boliger omfattet af reglerne om det lejedes værdi, som typisk er højere end omkostningsbestemt leje.*

Forligskredsens eget ordvalg anerkender således denne forskel. Her bruges direkte udtrykket ”**fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi**” om § 5, stk. 2. som alternativ til § 5, stk. 1 (der modsat må kunne udledes *fastsættes efter reglerne om omkostningsbestemt leje*).

Hvis ministeriets svar til nr. 36 skulle være korrekt, så har hele forligskredsen selv lavet samme fejl som de mener spørgeren begår.

Således skulle ikke engang et stort flertal af Folketingets partier kunne forstå loven.

Dette må have formodningen imod sig. Svaret er derfor forkert.

Ministeriet har tidligt i processen forsøgt at forklare det varierende ordvalg med at 1) erkende, at der ikke er blevet brugt et præcist sprogbrug (jf. svar på spørgsmål 8) og 2) at ekspertgruppens rapport ikke havde jurister som målgruppe (se ministeriets notat s. 12). Dette på trods af at rapporten handlede om en juridisk paragraf, at rapporten bl.a. udgøres af en juridisk gennemgang af reglen på s. 22-44 samt at 4 ud af 5 udvalgsmedlemmer var jurister -den sidste var økonomiprofessor).

LLO havde et medlem af ekspertgruppen. Vi kan ikke genkende denne forklaring. Det er vores opfattelse at arbejdet blev gjort så nøjagtigt og omhyggeligt som muligt -også ift. ordvalget.

Ministeren vil sågar ikke svare hvilket ordvalg, der normalt bruges for leje fastsat efter BRL § 5, stk. 1. (spm. 29) Dette er helt åbenbart ordet ”omkostningsbestemt husleje”, hvilket ligeledes kan læses udledes af kommissoriet, som ministeren (som boligordfører) selv har været med til at vedtage.

Konklusion.

Kun hvis man accepterer, at de samme ord og udtryk bliver ved med at ændre betydning, kan man forsvare ministeriets nuværende fortolkning.

De svar som ministeriet har givet under udvalgsbehandlingen tordner bl.a. imod den opfattelse, at når Højesteret skriver, at ”**lejen er fastsat efter reglerne om omkostningsbestemt leje**”, så betyder det at lejen skal være fastsat efter § 5, stk. 1.

På trods af denne kritik bruger forligspartierne samme ordvalg om netop § 5, stk. 1.

Vi er ikke klar over, hvem der præcist har været pennefører på kommissoriet, det har formentligt været ministeriet selv, men det er under alle omstændigheder er kommissoriet godkendt af forligspartierne.

Hvis man bruger de samme udtryk konsekvent, kan man ikke afskrive muligheden for det kræves at sammenligningslejemål i småhussager skal være fastsat efter § 5, stk. 1.

Ministeriet havde som bekendt tidligere selv denne fortolkning jf. spm. 7 (hvilket ministeriet dog nu -11 år senere- mener er en fejl).

Det er derfor problematisk når ministeriet forsøger at ”kvæle” en juridisk fortolkning i lovbemærkningerne, særligt når det alene var meningen, at der skulle være tale om en teknisk sammenskrivning.

Vi er klar over at ministeriet i svar 23 har anført, at domstolene i sidste ende må afgøre spørgsmålet om hvad hvilken del af § 5, stk. 2-huslejen, der kan sammenlignes med.

Problemet er dog, at dette svar lægger til grund, at § 5, stk. 2 kan bruges som sammenligningslejemål, hvilket kan være tvivlsomt ved en konsekvent brug af begreberne og i strid med tidligere ministersvar og praksis.

Vi skal derfor opfordre til, at man fjerner de bemærkninger i lovforslag L47, som udelukker den ovennævnte fortolkning.

Det er svært at se, hvad ministeriet mener, at man opnår ved at lade de kontroversielle bemærkninger stå uberørt, når man i forvejen mener, at det er uklart hvilken husleje, der må opkræves i småhuse.

Tilsyneladende bruges det imod spørger (og LLO), at man tidligere har indikeret at man også kunne acceptere en anden fortolkning (”merleje-teorien”), hvor resultatet bliver, at lejen kunne fastsættes omkostningsbestemt.

Vores udgangspunkt er, at vi hverken vil afvise ministeriets tidligere fortolkning (jf. spm. 7) som støttes af ordlyden af Højesterets dom eller ”merleje”-teorien, og at domstolene i stedet bør afgøre denne tvivl uden indblanding af introduktion af nye bemærkninger, som ikke har været en del af de love, man har skrevet sammen.

Med venlig hilsen
LLO i Danmark
Anders Svendsen

Chefjurist