



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2022 - 709

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 3. februar 2022.

Doknr.
487256

Lovforslag L 47 - spørgsmål nr. 36:

Dato
04-02-2022

”Kan ministeren bekræfte, at Højesteret tidligere har udtalt (Højesterets dom af 2. juni 2006 i sag 204/2004 (UFR.2006.2530H)), at man ved bedømmelsen af leje efter boligreguleringslovens § 29 c skal 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.” Anerkender ministeren på den baggrund, at sammenligningslejemål i sager efter BRL § 29 c skal have en omkostningsbestemt fastsat (ikke reguleret) husleje?”

Svar:

Det kan bekræftes, at der er udtalt som citeret. Det fulde afsnit, hvorfra det citerede kommer, lyder som følgende:

”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.”

Det bemærkes i den anledning, at Højesteret ikke udtaler, at lejen skal være omkostningsbestemt fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Højesteret henviser til lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 29 c og nævner at sammenligningslejemål skal have en leje fastsat efter ”reglerne om omkostningsbestemt leje”. Her forstås således kapitel II-IV i boligreguleringsloven, som også fremgår direkte af bestemmelsens ordlyd.

Boligreguleringslovens § 29 c, 2. pkt., lyder som følgende:

”Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7”.

For en nærmere redegørelse for, hvilke krav, der kan læses ind i dette henvises til det udarbejdede notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål, som vedlægges som *bilag 1*.



Det kan desuden igen nævnes, at det, at der kan ske sammenligning med lejemål, som har en leje fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret, som beskrevet i bemærkningerne til den foreslåede § 32 i L 47 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

Slutteligt skal det bemærkes, at spørgeren selv har fremsat ændringsforslag til L 47, hvori spørgeren foreslår ændringer, som spørgeren tidligere har givet udtryk for efter spørgerens opfattelse er en kodificering af gældende ret, jf. BOU L 47 – svar på spm. 5, som vedlægges som *bilag 2* og BOU L 47 – svar på spm. 20, som vedlægges som *bilag 3*, og at disse ændringer forudsætter, at der rent faktisk kan ske sammenligning med lejemål med en leje fastsat efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret i henhold til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

Det forekommer svært at tro, at spørgeren er af den overbevisning, at det både måtte være gældende ret, at der ikke kan ske sammenligning med lejemål med en leje fastsættelse efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter § 7, stk. 1, men at når det så sker, skal der ses bort fra den merleje, som er opnået som følge af den gennemgribende modernisering.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek

Bilag:

Bilag 1 – Notat om leje fastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål

Bilag 2 – BOU L 47 – svar på spm. 5

Bilag 3 – BOU L 47 – svar på spm. 20