



## Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2021-2261

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 7. december 2021.

**Doknr.**  
462360

### **Lovforslag L 47 - spørgsmål nr. 20:**

**Dato**  
07-12-2021

”Vil ministeren i forlængelse af svaret på spørgsmål 5 yde teknisk bistand til det ønskede ændringsforslag der indebærer, at nedenstående retsfortolkning af reglerne om sammenligningsgrundlaget jf. nugældende boligreguleringslov § 29 c fra Jakob Juul-Sandberg og bekræftet af professor Hans Henrik Edlund kodificeres som gældende ret? ”At lejen er blevet reguleret omkostningsbestemt udelukker principielt, at lejen i lejemål fastsat efter BRL § 5, stk. 2, er formelt sammenlignelig. Det er den omkostningsbestemte leje, der reguleres efter BRL § 7, og ikke »merlejen« som er frit aftalt – med overgrænsen »ikke væsentlig over det lejedes værdi«. Det må deraf følge, at denne merleje ikke skal indgå i vurderingen af lejeniveauet i småhus-lejemål. Det må også følge forudsætningsvis af forarbejderne, hvorefter formålet med bestemmelsen var, at lejen i småhuse skulle følge det omkostningsbestemte lejeniveau, jf. ovenfor.”

### **Svar:**

Jeg er som nævnt i min besvarelse af BOU L 47 – spm. 5 ikke indstillet på, at stille ændringsforslag til den foreslåede § 32 om lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme.

Jeg vedlægger svaret her som bilag 1.

Et ændringsforslag til lovforslaget vil kunne formuleres således:

### Ændringsforslag

#### Til § 32

- 1) Efter 2. pkt. indsættes som nyt punktum: »Sammenlignes der med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 19, stk. 2, og efterfølgende reguleret efter § 23, skal der alene sammenlignes med den del af lejen, som kunne beregnes, såfremt lejen var fastsat efter § 19, stk. 1, med lejeforhøjelser for forbedringer beregnet efter § 127«.

[Lejefastsættelse ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme]

### Bemærkninger



Til nr. 1

Ifølge den gældende boligreguleringslovs § 29 c om lejefastsættelse i mindre ejendomme gælder, at lejen fastsættes efter det lejedes værdi med den begrænsning, at lejen ikke væsentligt kan overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af kap. II-IV i boligreguleringsloven, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

I forslaget til lov om leje foreslås det i bemærkningerne til den foreslåede § 32, som er en videreførelse af den gældende boligreguleringslovs § 29 c, præciseret, at der kan sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter reglerne herom, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret.

Det foreslås, at det til den foreslåede bestemmelse tilføjes, at der ved sammenligningen med gennemgribende moderniserede lejemål, hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret, skal ses bort fra den del af lejen, som ikke kan beregnes. Det vil sige, at der skal ske sammenligning med lejemål, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt med tillæg af forhøjelser beregnet efter de almindelige regler om forbedringer.

Ændringen medfører, at der ved sammenligningen med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter den foreslåede § 19, stk. 2, med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering af lejen efter den foreslåede § 23, ikke skal ske sammenligning med den fulde leje, idet der skal ses bort fra en eventuel merleje opnået som følge af lejefastsættelsen efter den foreslåede § 19, stk. 2.

Med venlig hilsen  
**Kaare Dybvad Bek**

#### **Bilagsoversigt**

Bilag 1 –BOU L 47 – svar på spm. 5