



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2022 - 779

Doknr.
488063

Dato
07-02-2022

Svar på spørgsmål fra Susan Kronborg (RV) stillet den 7. februar 2022.

Lovforslag L 47 - spørgsmål nr. 39:

”Vil ministeren på baggrund af det i L 47 – bilag 13 fremførte yde teknisk bistand til et ændringsforslag, således det direkte af loven udtrykkeligt kommer til at fremgå, at der som af ministeriet forudsat, kan ske en sammenligning mellem et gennemgribende renoveret småhuslejemål og et 5.2-lejemål, eller alternativt, at de i bilaget citerede særdeles håndfaste bemærkninger udgår, og det i stedet overlades til domstolene, at fastslå hvad der er gældende ret i forhold til den konkrete problemstilling?”

Svar:

Som allerede anført i tidligere svar er bemærkningerne støttet af gældende lovs ordlyd, gældende lovs 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.

Jeg er derfor ikke indstillet på at lade bemærkningerne udgå.

Det efterspurgte ændringsforslag kan udarbejdes på følgende måde:

Ændringsforslag

til

Forslag til lov om leje

Til § 32

1) I § 32 indsættes efter stk. 1:

»**Stk. 2.** Er lejemål, som er beliggende i ejendomme omfattet af § 7, gennemgribende forbedret, kan der ved fastsættelsen af lejen efter stk. 1 ske sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter § 19, stk. 2. «

[Lejefastsættelse for gennemgribende forbedrede lejemål i småejendomme]

Bemærkninger

Til nr. 1

Den foreslåede bestemmelse har til formål at kodificere gældende ret i en bestemmelse for på den måde at klarlægge retsstillingen for enhver bruger af lovgivningen.



Bestemmelsen har til formål at tydeliggøre, at såfremt et lejemål i en småejendom har gennemgået en gennemgribende forbedring, vil der ved fastlæggelse af lejen for lejemålet kunne ske sammenligning med lejemål, som har en lejefastsættelse efter den foreslåede § 19, stk. 2, om gennemgribende forbedrede lejemål i storejendomme.

Det bemærkes i den forbindelse, at stk. 1 stadig finder anvendelse, hvilket betyder, at det fx stadig er et krav, at lejen for det sammenlignelige lejemål er omkostningsbestemt reguleret efterfølgende i henhold til den foreslåede § 23.

Det er ligeledes et kriterie for sammenligningen, at der i henhold til stk. 1 er tale om lejemål af tilsvarende beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, og der kan derfor efter omstændighederne skeles til de kvalitative kriterier for gennemgribende forbedrede lejemål i storejendomme, jf. den foreslåede § 19, stk. 2, når det skal fastslås, hvorvidt et lejemål i en småejendom er gennemgribende forbedret i henhold til nærværende bestemmelse.

Der er ikke med bestemmelsen tiltænkt materielle ændringer set i forhold til gældende ret.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek