



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2022 - 1046

Svar på spørgsmål fra Indenrigs- og Boligudvalget stillet den 22. februar 2022.

Doknr.
492625

Lovforslag L 47 - spørgsmål nr. 41:

”Vil ministeren kommentere henvendelse af 22. februar 2022 fra LLO vedrørende foretræde om L 47 (Lov om leje), jf. L 47 - bilag 18?”

Dato
23-02-2022

Svar:

Det anføres af LLO i deres anmodning om foretræde, at ministeriets opfattelse er blevet undsagt af flere uafhængige eksperter. LLO har i den forbindelse fremført Hans Henrik Edlund og Jakob Juul-Sandberg.

Det er korrekt, at der er forskellige holdninger til, hvordan lejen skal fastsættes, når der ved lejefastsættelsen i lejemål beliggende i småejendomme sammenlignes med lejemål med en lejefastsættelse efter den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende har været reguleret efter den gældende boligreguleringslovs § 7.

Det er også af den grund, at dette forhold ikke er præciseret yderligere i L 47, da dette, som også nævnt i BOU L 47 – svar på spm. 23, 24, 27 og 32, som vedlægges som *bilag 1, 2, 3 og 4*, vil indebære en risiko for materielle ændringer, da den endelige retsstilling på området ikke er så klar, så det efter min opfattelse kan skrives i bemærkningerne som gældende ret. Det er også bekræftet af både Hans Henrik Edlund og Jakob Juul-Sandberg, at der ikke er retspraksis, som bekræfter den endelige retsstilling.

Det er dog ikke korrekt, at bemærkningerne til den foreslåede § 32 (den gældende boligreguleringslovs § 29 c) undsiges af eksperter. LLO har ikke fremført eksperter, som var uenige i dette, og selv Jakob Juul-Sandberg, som LLO ellers oprindeligt fremhævede, anfører i sin bog 'Det lejedes værdi', 4. udgave, 2018, på side 306, at boligretsdommen GD 2015/6 B, som netop slår fast, at der ved lejefastsættelsen for gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme kan ske sammenligning med lejemål med en leje fastsat efter BRL § 5, stk. 2, og senere reguleret efter BRL § 7, er udtryk for retstilstanden. Ligeledes har professor Hans Henrik Edlund af flere omgange erklæret sig enig i, at bemærkningerne til den foreslåede § 32 efter hans opfattelse er udtryk for den gældende retstilstand.

Jeg er ikke enig i, at man modsiger tidligere ministersvar. Som der også redegøres for i BOU L 47 – svar på spm. 7, som vedlægges som *bilag 5*, skal svaret selvfølgelig læses i konteksten af spørgsmålet, der stilles, og som det også bemærkes i svaret, giver det tidligere ministersvar ligeledes udtryk for følgende, hvilket også peger i retning af, at der ikke med svaret er tiltænkt at svare på en sådan måde, at det skulle antyde, at der var en forskel i lejeniveauet for lejemål i småejendomme i forhold til lejemål i storejendomme:



”Baggrunden for ændringerne var især et ønske om lette administrationen af småejendommene, men det var ikke formålet med ændringerne at ændre lejerveauet for disse ejendomme.”

Det kan desuden supplerende oplyses, at selv hvis LLO måtte have ret i, at det var en modsigelse, ville dette selvsagt være nødvendigt, når der efter det tidligere afgivne ministersvar afsiges dom, som fastlægger en modsatrettet praksis. Her vil ministeriet og ministeren selvfølgelig være forpligtet til at rette ind i medfør af dommen. Der henvises desuden til BOU L 47 – svar på spm. 24, som er vedlagt som *bilag 2*.

For så vidt angår den af LLO vedlagte afgørelse fra Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn, som i øvrigt er afsagt med størst mulig dissens, så vil jeg blot nævne, at også nævnet efter min opfattelse må forventes at rette ind, når der fra en højere instans – i dette tilfælde boligretten – afsiges en klar afgørelse, som gør op med nævnets tidligere praksis.

Jeg vil desuden nævne, at vi fra LLO i dette forløb har set argumenter fremført om, at det måtte være gældende ret både,

- at der ikke kan ske sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, og
- at når denne sammenligning sker, så skal der ses bort fra en del af lejen.

Det forekommer åbenlyst, at LLO ikke reelt kan være af den overbevisning, at begge disse holdninger er korrekte, da de to holdninger udelukker hinanden.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek

Bilag:

Bilag 1 – BOU L 47 – svar på spm. 23

Bilag 2 – BOU L 47 – svar på spm. 24

Bilag 3 – BOU L 47 – svar på spm. 27

Bilag 4 – BOU L 47 – svar på spm. 32

Bilag 5 – BOU L 47 – svar på spm. 7