



## Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2022 - 335

Svar på spørgsmål fra Indenrigs- og Boligudvalget stillet den 14. januar 2022.

**Doknr.**  
482405

### Spørgsmål nr. 27:

**Dato**  
26-01-2022

”Kan ministeren bekræfte, at hvis ministeriets synspunkt fra spørgsmål 5, bilag 1, skal følges til dørs, så er der tale om, at udlejeren af en mindre ejendom får lov at sætte huslejen til det samme niveau som storudlejere (det lejedes værdi), uden at leve op til de samme krav, herunder

1. forhåndsgodkendelse af huslejenævnet, jf. §5, stk. 3,
2. spekulantstop jf. BRL § 5, stk. 5,
3. orientering til de øvrige lejere mhp. udbedring af øvrige vedligeholdelsesmangler i ejendommen jf. §5, stk. 7,
4. udlejer har altid bevisbyrden ved tvister om lejens lovlighed, jf. § 5, stk. 8 og
5. at ’lighedsreglen’ som sikrer lejerne i ejendommen lige vilkår, i § 5, stk. 11 ikke gælder for småhuse?

Kan ministeren på den baggrund bekræfte, at hvis ministeriets afvisning af ’merleje-teorien’ er korrekt, så har småhusudlejere dermed en række fordele, herunder økonomiske, som udlejere af større ejendomme ikke har? I bekræftende fald bedes ministeren angive om han mener, at det er rimeligt, at ret og pligt ikke følges ad i dette spørgsmål?”

### Svar:

Jeg vil indledningsvist fastslå, at formålet med de særlige regler om lejefastsættelse for lejemål i småejendomme er administrative lempelser. Det følger derfor i sagens natur, at der ikke skal opfyldes samme krav for lejefastsættelsen i lejemål i småejendomme som i storejendomme.

Det er således ikke et resultat af synspunktet i notatet, vedlagt som bilag 1 til BOU L 47 spm. 5, som her vedlægges som *bilag 1*, at de oplistede krav ikke finder anvendelse for småejendomme. Det følger derimod af, at de oplistede regler særskilt er indført alene med virkning for ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, jf. boligreguleringslovens § 4, stk. 5.

Når hele formålet med reglerne om lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme er administrative lempelser, kan der således ikke drages konklusioner ud fra de oplistede punkter. Dette ses for eksempel tydeligt i det af spørgeren oplistede punkt 5, som benævnes som ”lighedsreglen”. Denne regel finder også anvendelse for lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1. Såfremt de oplistede punkter var et argument for, at der ikke skulle kunne ske sammenligning med lejen i lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med en leje reguleret efterfølgende efter boligreguleringslovens § 7, ville det altså ligeledes være et argument for,



at der ikke skulle kunne sammenlignes med lejemål, som har en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, da reglerne for opnåelsen af den leje også er lempeligere for lejemål i småejendomme.

I forhold til spørgsmålet om, hvorvidt det er rimeligt, at ret og pligt ikke følges ad, kan der bl.a. på den ene side overvejes det rimelige i, at lejen for to ens lejemål – hvis merlejesynspunktet skulle følges – skal være forskellig, alene fordi det ene lejemål er beliggende i en småejendom uden adgang til direkte at anvende boligreguleringslovens § 5, stk. 2. På den anden side kan der overvejes det rimelige i, at der er færre krav for at opnå den samme leje, som også er begrundet i at lejemålet er beliggende i en småejendom. Begge situationer kan indeholde uhensigtsmæssige elementer, men det er, som nævnt i notatet i *bilag 1*, ministeriets vurdering, at retsstillingen må være, at lejen kan fastsættes på samme niveau, men med lempeligere regler, når det holdes for øje, at hensynet bag reglerne var en administrativ lempelse for småejendommene uden et ønske om at lejen skulle afvige fra lejen for lejemål i storejendomme, hverken i op- eller nedadgående retning.

Det bør i den forbindelse endnu engang nævnes, at arbejdet med sammenskrivningen alene er en videreføre gældende ret, så det er underordnet hvorvidt en gældende ordning vurderes rimelig eller urimelig. Da sammenskrivningen således beskriver gældende ret, er hverken merlejesynspunktet eller det omvendte, som beskrevet i notatet vedlagt som *bilag 1*, skrevet ind i bemærkningerne til lovforslaget, da det er ministeriets vurdering, at begge dele kan indebære en risiko for materielle ændringer af gældende ret, som vil være i strid med lejelovsforliget. Der henvises til svar på BOU L 47 spm. 23 for nærmere herom. Spørgsmålet er vedlagt som *bilag 2*.

Med venlig hilsen  
**Kaare Dybvad Bek**

**Bilag:**

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

Bilag 2 – Svar på BOU L 47 spm. 23