



## Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2021 - 2261

Svar på spørgsmål fra Indenrigs- og Boligudvalget stillet den 24. februar 2022.

**Doknr.**  
493125

### **Lovforslag L 47 - spørgsmål nr. 42:**

”Vil ministeren kommentere PowerPoint præsentation fra Lejernes Landsorganisations foretræde den 24. februar 2022, jf. L 47 - bilag 19.”

**Dato**  
28-02-2022

### **Svar:**

Det skal indledningsvist nævnes, at da jeg ikke var til stede på mødet, kan min kommentering af PowerPoint præsentationen bære præg af, at jeg ikke har kendskab til de nuancer, som oplægget fra LLO måtte have haft.

Oplægget begynder indholdsmæssigt på andet slide, hvoraf fremgår, at det efter LLOs opfattelse kan have afgørende betydning for titusindvis af lejere, hvis de bemærkninger, som er givet i L 47 (Forslag til lov om leje), til reglerne om lejefastsættelse i gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme, fastholdes, ligesom de potentielt kan afgøre, om en lejer skal betale ca. 24.000 kr. ekstra om året for en bolig på 75 kvm.

Øvelsen med sammenskrivningen af lejelovgivningen er ikke at ændre på lejelovgivningen, men at videreføre den gældende ret.

Bemærkningerne til den foreslåede § 32, som fastlægger lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme, er et udtryk for gældende ret, og de har støtte i både forarbejderne til den gældende boligreguleringslovs § 29 c, bestemmelsens ordlyd, retspraksis og den juridiske litteratur.

Når bemærkningerne er et udtryk for gældende ret, er det derfor også åbenbart, at de ikke vil ændre retsstillingen for lejere i lejemål i småejendomme.

Ydermere er der ikke ved bemærkningerne til den foreslåede § 32 taget stilling til, hvordan den konkrete leje skal fastsættes som følge af sammenligningen, da der netop på dette område ikke er en tilstrækkelig klar retsstilling til, at den gældende ret på området med sikkerhed kan fastslås.

Bemærkningerne til den foreslåede § 32 ændrer altså ikke på, hvordan lejen kan fastsættes i lejemål i småejendomme.

I oplæggets tredje slide vises en oversigt over 3 lejefastsættelsesformer, og det antages, at der her med ”OK” eller ”NEJ” menes, hvorvidt de kan anvendes som sammenligningslejemål ved lejefastsættelsen i lejemål i småejendomme.

Hertil skal bemærkes, at dette slide ikke indeholder tilstrækkelige nuancer til at give et retvisende billede. En efter oplægget angivet omkostningsbestemt bolig (her antages,



at der menes en bolig med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1), kan ikke anvendes til sammenligning, førend lejen har været omkostningsbestemt reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Oversigten burde derfor indeholde 4 punkter:

- Bolig med lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 1, uden en omk. regulering af lejen efter BRL § 7: NEJ
- Bolig med lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 1, hvor lejen senest er omk. regulering efter BRL § 7: OK
- Bolig med lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, uden en omk. regulering af lejen efter BRL § 7: NEJ
- Bolig med lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, hvor lejen senest er omk. regulering efter BRL § 7: OK

Sidstnævnte punkt er LLO selvsagt uenig i, men da dette som tidligere nævnt har støtte både i forarbejderne til den gældende boligreguleringslovs § 29 c, bestemmelsens ordlyd, retspraksis og den juridiske litteratur, kan det konstateres som værende gældende ret.

LLO har herudover selv tidligere argumenteret for synspunkter, som forudsætter, at denne sammenligning kan finde sted.

På oplæggets fjerde slide opstilles forskelle mellem storhuse og småejendomme.

Også dette slide mangler nuancer, da det kategorisk afviser en genhusningsforpligtelse i småejendomme ved dyre forbedringsarbejder. Genhusningsforpligtelsen ved store forbedringsforhøjelser findes i boligreguleringslovens § 26, som finder anvendelse ikke alene for storhuse, men i henhold til boligreguleringslovens § 4, stk. 5, også for de småejendomme, som på tidspunktet for varslingen indeholder 4 eller flere lejemål, når ejendommen ikke er en landbrugs- eller skovbrugsejendom beliggende i landzone.

Med andre ord er det generelt kun for ejendomme med 1-3 lejemål, at genhusningsforpligtelsen ikke finder anvendelse.

Herudover oplistes, hvad jeg antager, er en række forskelle i kravene ved småejendomme og storejendomme i forhold til, hvis begge lejemål lejes ud som gennemgribende moderniserede, enten med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, eller for så vidt angår småejendommene med en lejefastsættelse ved sammenligning med et lejemål med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter BRL § 7.

Det er helt korrekt, at der er en forskel i kravene. Det følger jo allerede af formålet med indførelsen af de særlige regler om småejendomme, at der skulle være lempelser i administrationen af disse ejendomme. Formålet var imidlertid ikke, at der skulle være en forskel i lejeniveauet. For nærmere herom henvises til side 3-8, herunder navnlig delkonklusionen på side 8 i det udarbejdede notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål, som vedlægges som *bilag 1*.



Herudover kan nævnes, at det ikke alene er i spørgsmålet om gennemgribende moderniserede lejemål, at der består en forskel mellem lejemål i småejendomme og lejemål i storejendomme.

Eksempelvis finder lighedsreglen i boligreguleringslovens § 5, stk. 12, aldrig anvendelse for lejemål i småejendomme, uanset om lejefastsættelsen er sket ved sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 1, eller BRL § 5, stk. 2 (med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering iht. BRL § 7).

Som endnu et eksempel kan nævnes, at det i henhold til lejelovens § 24, stk. 2, er udgangspunktet, at den vedligeholdelse, som almindeligt omtales som udvendig vedligeholdelse, ikke kan overvælttes på lejerne i lejemål i storejendomme. Tilsvarende gør sig ikke gældende for lejemål i småejendomme, uanset om lejemålet er gennemgribende moderniseret eller ej.

LLO konkluderer på oplæggets femte slide, at det at give mulighed for en højere husleje i småejendomme ikke er en reel ligestilling, da småhuslejerne ikke har den samme beskyttelse som lejerne i storhuse.

Det må først nævnes, at når bemærkningerne til den foreslåede § 32 viderefører gældende ret, gives der ikke mulighed for en højere husleje hermed. Som redegjort for ovenfor var formålet med indførelse af reglerne for småejendommene at lempe byrderne for disse, hvorfor det netop ikke med reglerne om småejendomme har været målet at opnå en reel ligestilling.

Det er forståeligt, at LLO som interesseorganisation tilstræber at opnå dette, men opgaven med sammenskrivningen er ikke at sikre reel ligestilling mellem småejendomme og storejendomme på alle områder i lovgivningen, men i stedet så vidt muligt at videreføre gældende ret uændret.

LLO fremfører så endvidere, at nuværende praksis beskytter småhuslejerne og henviser i den forbindelse til den af LLO fremsendte afgørelse fra Ankenævnet for de Københavnske Huslejenævn.

LLO glemmer blot at nævne, at der er retspraksis fra en højere instans, boligretten, som klart går imod nævnets praksis, og at adskillige juridiske professorer inden for lejeretten erklærer sig enig i, at disse afgørelser er udtryk for gældende ret.

Af litteratur herom kan nævnes *Boliglejeret*, 3. udgave, 2019, som er forfattet af tidligere højesteretsdommer Niels Grubbe og professor Hans Henrik Edlund, *Omkostningsbestemt leje og forbedring*, 4. udgave, 2019 af professor Susanne Kier og huslejenævnetsformand Marianne Dons og *Det lejedes værdi*, 4. udgave, 2018 af professor Jakob Juul-Sandberg.

Jeg er omvendt ikke bekendt med, at der skulle være nogle eksperter inden for lejeretten, som måtte være af det synspunkt, at den praksis, som er gengivet i den af LLO fremsendte afgørelse, hvorefter der ikke kan ske sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende har været omkostningsbestemt reguleret efter BRL § 7, er den korrekte.



LLO anfører, at denne praksis undermineres, hvis lovens bemærkninger åbner for en 30 pct. højere husleje.

Som anført ovenfor er det i bemærkningerne beskrevne udtryk for gældende ret, hvilket der også er bred konsensus om. Der er altså ikke tale om, at bemærkningerne åbner for en højere husleje end hidtil. Tværtimod er der, som også nævnt tidligere, netop bevidst ikke beskrevet noget særskilt om den konkrete lejefastsættelse, når lejen i småejendomme fastsættes ved sammenligning med lejemål med en lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2, med en senere omkostningsbestemt regulering iht. BRL § 7, da dette potentielt vil kunne medføre materielle ændringer.

LLO slutter af med, at der er store juridiske uenigheder om spørgsmålet.

Dette er ikke korrekt. Som anført ovenfor er der generelt konsensus om, at det i bemærkningerne til den foreslåede § 32 i lov om leje er udtryk for gældende ret.

Med venlig hilsen

**Kaare Dybvad Bek**

**Bilag:**

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