



Folketingets Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2023 - 8816

Doknr.
784719

Dato
29-11-2023

Folketingets Boligudvalg har d. 20. november 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 1 til social- og boligministeren i forbindelse med lovforslag L 76, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kristian Bøgsted (DD).

Spørgsmål nr. 1:

"Vil ministeren redegøre for, hvorfor det af den daværende indenrigs- og boligministers svar på L 210 - spørgsmål 131 (2021-22) fremgår, at »Det er korrekt, at der i forbindelse med sammenskrivningen opstod en fejl i henvisningerne i lejelovens kapitel 3, således at det kan læses som om, at der for omkostningsbestemte lejemål, herunder lejemål, som er gennemgribende moderniseret i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2. Fejlen består i, at lejelovens § 6 angiver, at § 53 ikke finder anvendelse for lejeforhold i ejendomme beliggende i regulerede kommuner. Det er ligeledes korrekt, at ministeriet har udarbejdet et lovforslag for at rette op på denne fejl«, når nu den modsatte tilkendegivelse fremgår af lovforslaget? Vil ministeren desuden redegøre for, hvad der er årsag til holdningsskiftet i spørgsmålet om nettoprisregulering?"

Svar:

Jeg mener ikke, at der i lovforslaget tilkendegives det modsatte af det af spørgeren citerede fra daværende indenrigs- og boligministerens besvarelse af svar på L 210 - spørgsmål 131 (2021-22).

Der fremgår bl.a. følgende af de almindelige bemærkninger på s. 3-4:

"Én af de fejl, som opstod i forbindelse med sammenskrivningen af lejelovgivning, består i, at der i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., som opregner en række bestemmelser i lejeloven, der ikke gælder for lejeforhold, hvor lejen fastsættes efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, henvises til hele lejelovens § 53. Der skulle rettelig alene have været henvist til lejelovens § 53, stk. 1 og 3 (efterfølgende stk. 4 som følge af den nye § 53, stk. 3, i lejeloven, som blev indført med lov nr. 1311 af 27. september 2022 om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)). Da bemærkningerne til lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., giver indtryk af, at bestemmelsen alene viderefører retstilstanden forud for lovændringen, er det uklart, om lejelovens § 53, stk. 2 og 3, efter gældende ret kan anses for at finde anvendelse for lejeaftaler, hvor lejefastsættelsen sker efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2.



Med forslaget rettes der op på denne fejl, så der fremadrettet ikke er tvivl om, at lejelovens § 53, stk. 2 og 3, finder anvendelse i lejeforhold, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, og at der derfor for disse lejeforhold kan ske regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset i overensstemmelse med indgåede vilkår derom.

Det er Social-, Bolig- og Ældreministeriets vurdering, at ordlyden i lejelovens § 6, stk. 1, 2. pkt., indebærer, at der på baggrund af aftalte vilkår om regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til ikrafttrædelsespunktet for nærværende lovforslag ikke er hjemmel til, at udlejere kan meddele lejeforhøjelse i henhold til et vilkår i lejeaftalen om regulering af lejen efter lejelovens § 53, stk. 2, for lejeaftaler med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 og 2. En endelig vurdering af spørgsmålet henhører i sidste ende under domstolene.”

Dette vurderes helt i overensstemmelse med det af spørgeren citerede.

Det er dog korrekt, at besvarelsen, som spørgeren citerer fra, vurderede, at der ikke var sket en ændring i retsstillingen på baggrund af fejlen, men som det fremgår af besvarelsen, er dette heller ikke endeligt afklaret.

Der henvises blandt andet til følgende formuleringer i svaret: ”Den endelige afklaring heraf henhører dog under domstolene.” samt ”Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at selv hvis fejlen måtte få den betydning, at der ikke for omkostningsbestemte lejemål, herunder gennemgribende moderniserede lejemål i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, kan aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks...”

Vurderingen af spørgsmålet skal ske ved en afvejning af formålet og hensigten med lovændringen holdt op imod bestemmelsens ordlyd. I forbindelse med kvalitetssikringen af lovforslaget L 76 har ministeriet vurderet, at henset til den forkerte ordlyd, som lovgivningen på nuværende tidspunkt har, vil det formentlig have medført en ændring i retstilstanden, som på trods af, at der var tale om en åbenlys fejl, har forhindret aftaler om en nettoprisindeksering af lejen i de berørte lejemål.

Med lovforslaget § 1, nr. 1 foreslås muligheden for at kunne aftale og regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks genindført.

Derudover foreslås det at gøre de aftaler, som er indgået i perioden 1. juli 2022 til og med 31. december 2023, hvor der ikke har været hjemmel, gyldige. Dette gøres ved at tillægge aftalerne virkning fra den 1. juli 2022, jf. lovforslagets § 6, stk. 2 (aftalerne bliver gyldige med tilbagevirkende kraft). Udlejere vil i disse lejeforhold fremover kunne regulere lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, selvom, som det fremgår af svaret på spørgsmål 131, det ikke har været muligt at aftale sådanne vilkår i perioden.

Ovenstående medfører, at der rettes op på fejlen, som opstod i forbindelse med sammenskrivningen.

Jeg mener derfor, at lovforslaget er i overensstemmelse med det citerede fra den daværende indenrigs- og boligministers svar, og jeg ser ikke, at den modsatte tilkendegivelse fremgår af lovforslaget.



Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister