



Folketingets Boligudvalg

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

Sagsnr.
2024 - 2540

Doknr.
848214

Dato
29-04-2024

Folketingets Boligudvalg har d. 21. marts 2024 stillet følgende spørgsmål nr. 65 (alm. del) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Sigurd Agersnap (SF).

Spørgsmål nr. 65:

"Vil ministeren kommentere artiklen »Smart forretningsidé eller langt over grænsen? Nye københavnere betaler 11.150 kroner om måneden for værelse på 15 kvadratmeter« fra KøbenhavnLiv den 18. marts 2024? Det fremgår af artiklen, at firmaet LifeX lejer en lejlighed med mindst fem værelser ud på hver sin værelseskontrakt til i alt 55.750 kr. om måneden. Der er formentlig tale om fremleje. Vil ministeren herunder svare på, om ministeren mener, at det er i overensstemmelse med gældende lovgivning at lave en sådan juridisk konstruktion, hvor familieboliger de facto nedlægges, med henblik på at boligen fremlejes som enkeltværelser? I fald det ikke er i overensstemmelse med gældende ret, hvem kan da påklage forholdet og til hvilken myndighed? I fald det er i overensstemmelse med gældende ret, vil ministeren så overveje at forbyde en sådan juridisk konstruktion?"

Svar:

Jeg kan ikke kommentere på konkrete sager. Jeg kan derfor ikke svare på, hvorvidt LifeX's konkrete forretningsmodel er i overensstemmelse med loven. Dette spørgsmål vil være op til huslejenævnene og domstolene.

Jeg kan dog kommentere generelt på en tænkt forretningsmodel, hvor en virksomhed lejer en beboelseslejlighed og udlejer enkeltværelserne heri til en høj leje, og hvor der tilknyttes serviceydelser.

Det er vurderingen, at det generelt vil være vanskeligt at gennemføre den tænkte forretningsmodel i overensstemmelse med lejelovgivningen, men det er først og fremmest nødvendigt at vurdere, hvorvidt forholdet er omfattet af lejelovgivningen eller der eventuelt er tale om hoteludlejning.

Vurderingen af, hvorvidt der er tale om hoteludlejning eller værelsesudlejning, skal foretages ud fra konkrete forhold, som fx om der er tilknyttede faciliteter og services som fx en reception, en restaurant, har de alkoholbevilling, tilbydes der sengelinned, håndklæder, rengøring m.v. Forholdet mellem udlejede værelser på længere sigt og det samlede antal værelser, typisk



udlejningsperiode og eventuelle opsigelsesbegrænsninger, er andre faktorer, der er relevante i vurderingen.

Betaling af moms for hoteldriften kan være en indikation på, at det er et hotel. Opfyldelse af alle krav er ikke nødvendigt, men de er vigtige i vurderingen af, om der er tale om hoteldrift.

Det er vurderingen, at det generelt ikke vil udgøre hoteldrift, at der til lejeforholdet er knyttet fx vask af linned, rengøring og evt. deling af forbrugsvarer.

Det vil dog bero på en konkret vurdering af de enkelte aftaleforhold, om der er tale om hoteldrift eller et lejeforhold. Der er i forhold til vurderingen heraf vejledende indhentet udtalelse fra By-, Land- og Kirkeministeriet i forhold til hotelbegrebet i sommerhusloven:

"Lov om udlejning af fast ejendom til ferie- og fritidsformål m.v. og camping m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 400 af 12. april 2024 (sommerhusloven), indeholder særlige regler for hoteldrift. Hotelbegrebet i relation til sommerhusloven indebærer, at:

- Der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster.
- Gæsterne modtages af en form for reception. Der stilles ikke store krav hertil, og receptionen kan således bestå af en form for nøgleudlevering.
- Der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler, og
- Der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed.

Der kan læses nærmere om sommerhuslovens hotelbegreb på <https://planinfo.dk/udlejning/hoteldrift-bed-and-breakfast-vandrehjem-mv.>"

Såfremt lejeforholdet ikke er omfattet af reglerne om hoteldrift, vil lejeforholdet som udgangspunkt være omfattet af lejelovgivningen. Ved tvister har huslejenævnet kompetence til at tage stilling til, om lejeforholdet er omfattet af lejeloven, idet de ellers må afvise sagen som følge af manglende hjemmel til at behandle tvister.

Når boligen er omfattet af lejelovgivningen, er der flere problemstillinger, som gør sig gældende ved den skitserede model. De væsentligste kan nævnes som værende opfyldelse af bopælspligtsreglerne samt lejefastsættelsen.

En bolig er omfattet af reglerne om bopælspligt, hvis den i en lokalplan er fastlagt til helårsbolig eller hidtil har været benyttet som beboelseslejlighed. Dette betyder, at den skal anvendes til helårsbeboelse. Det er alene fysiske personer, der kan opfylde bopælspligten.



Det er ikke tilladt at benytte mere end én bolig i samme kommune uden kommunalbestyrelsens samtykke. En lejer har dog ret til at fremleje op til halvdelen af deres boligs værelser ud.

Beboelseslejligheder må ikke udleje værelserne i en beboelseslejlighed som enkeltværelser, uden kommunalbestyrelsens samtykke. Det vil derfor ikke være muligt for den skitserede forretningsmodel at udleje enkeltværelser til beboelse i beboelseslejligheder omfattet af bopælspligten, hvis ikke kommunalbestyrelsens tilladelse hertil er opnået forinden.

Udlejning af beboelseslejligheder er også underlagt skærpede regler for huslejeafastsættelse. For enkeltværelser gælder det, at lejen kan fastsættes til det lejedes værdi, hvis der er tale om fremleje af accessoriske enkeltværelser – altså enkeltværelser i en beboelseslejlighed, hvor fremlejegiver også har bolig. Idet der i den tænkte forretningsmodel dog er tale om en fremlejegiver, som alene er en juridisk person, vil denne ikke kunne have bolig i beboelseslejligheden, hvorfor der vil være tale om fremleje af klubværelser. Lejeafastsættelsen for disse klubværelser vil ske efter reglerne, som er gældende for ejendommen, hvilket betyder, at der fx for ejendomme som pr. 1. januar 1995 indeholdte 7 eller flere beboelseslejligheder i regulerede kommuner som udgangspunkt vil skulle ske en omkostningsbestemt lejeafastsættelse.

Dette vil i almindelighed indebære et lejeniveau, som generelt er meget lavt, og som er til at betale. Hertil kan så være tale om, at der muligvis kan tages et mindre tillæg til lejen som følge af ekstra ydelser ydet, men dette vil generelt ikke være noget, som bør ændre væsentligt ved lejens størrelse.

Der vil altid kunne indbringes sag om lejens størrelse for huslejenævnet.

Det er desuden værd at bemærke, at hvis man har en forretningsmodel som den tænkte, hvor man betinger opnåelsen af retten til at leje et værelse af, at man samtidig indgår aftale om levering af diverse ekstra ydelser, vil det efter omstændighederne i sig selv kunne være ulovligt som værende i strid med den såkaldte dusørregel.

Efter denne regel er det ved udlejning til beboelse ikke tilladt at betinge sig, at lejeren indgår anden retshandel, som ikke er et led i lejeaftalen. Det bærende for, om ekstra ydelser er i strid med dusørreglen er, om de kan anses som værende rimelige og sædvanlige led i indgåelse af en lejeaftale til beboelse.

Det er altså min vurdering, at reglerne på området sætter klare rammer, som sikrer lejerne, både i forhold til lejens størrelse, og hvilke særvilkår, som kan betinges indgået i forbindelse med lejeaftalens indgåelse. Hvis udlejere ikke overholder reglerne, er der også adgang til at få prøvet fx lejens størrelse hos huslejenævnene.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister