FOCUS
ADVOKATER

Den politiske proces om den nye lejelov

Odense, den 23.3.2022
v/ Jakob Juul-Sandberg

Gå-hjem-møder om ny lejelov

Du er velkommen

– læs mere om tilmelding

- 31.5.2022 kl. 9.00 – 11.00 i Odense
- 8.6.2022 kl. 14.30 – 16.30 i Svendborg
- 15.6.2022 kl. 14.00 – 16.00 i Middelfart

FOCUS ADVOKATER

Forlig mellem regeringen (Socialdemokraterne og Ra
Dansk Folkeparti, SF og Enhedslisten om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

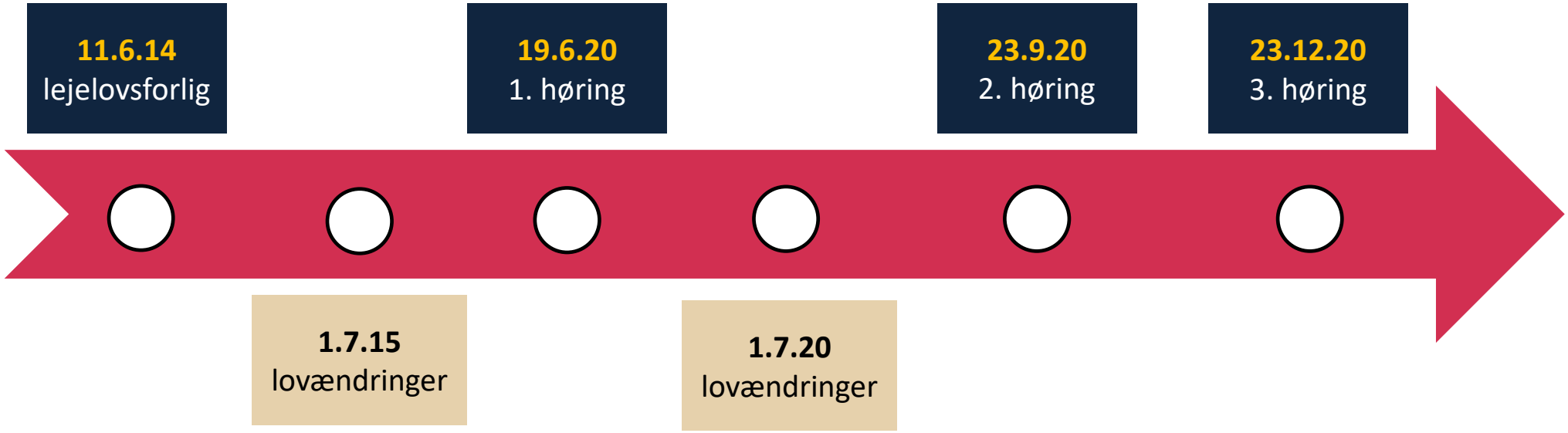
Lejelovgivningen er kompliceret og præget af mange års løbende justeringer og tilføjelser. Det er derfor – både politisk og blandt brugerne – et ønske, at der foretages en forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i den sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.

Parterne er ligeledes enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Parterne er derfor enige om, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skal opretholdes i det enkelte (del)forslag, men derimod i det samlede lovforslag, som således vil indeholde elementer, der hver for sig er til størst glæde for den ene af lejeboligmarkedets parter.

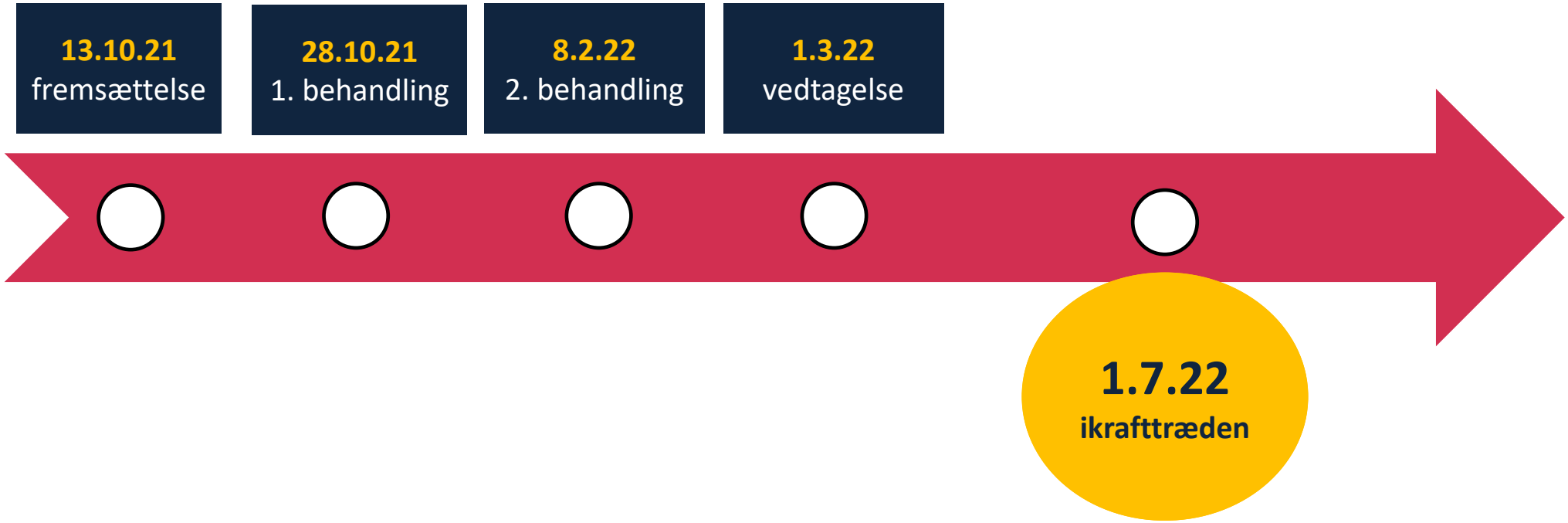
§ 6. § 9, kapitel 3, § 62, §§ 105-107, § 109, § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123, § 127, stk. 3, og § 135 gælder alene for lejeforhold i ejendomme, der er beliggende i regulerede kommuner, jf. dog stk. 2-4 og § 7, stk. 3. §§ 42-45, 49-51 og 53 gælder ikke for lejeforhold i ejendomme omfattet af 1. pkt.

Processen



FOCUS ADVOKATER

Processen - fortsat



FOCUS ADVOKATER

FOLKETINGET

Indtast dit søgeord her

Sagsforløb | Menu

- Om lovforslaget
- Ordførere
- Tidsplan
- Kontakt
- Henvisning til Folketingstidende
- Baggrundsmateriale
- Abonnér

Fremsættelse af forslag
- Lovforslag som fremsat
- Fremsættelse

1. behandling
- 1. behandling

Udvalgsbehandling
- Bilag
- Henvendelser
- Deputationer
- Spørgsmål og svar
- Samrådsspørgsmål
- Betænkninger

2. behandling
- Ændringsforslag til 2. behandling
- 2. behandling
  - Afstemning
- Lovforslag som optrykt efter 2. behandling

3. behandling
- 3. behandling
  - Afstemning
- Forslag som vedtaget

The Danish Parliament

Dokumenter › Samling 2021-22 lovforslag › L 47

L 47 Forslag til lov om leje.

Af: Indenrigs- og boligminister Kaare Dybvad Bek (S)
Udvalg: Indenrigs- og Boligudvalget
Samling: 2021-22
Status: Tillægsbetænkning afgivet

Om lovforslaget

Sagsgang:
Fremsat 13-10-2021
1. behandlet / henvist til udvalg 28-10-2021
Betænkning afgivet 03-02-2022
2. behandlet/henvist til udvalg 08-02-2022
Tillægsbetænkning afgivet 24-02-2022
3. behandlet, vedtaget 01-03-2022
Se hele tidsplanen

Ministerområde:
Indenrigs- og Boligministeriet

Resumé:
Lovforslaget udgør sammen med det samtidigt fremsatte lovforslag nr. L 48 en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Forslaget indeholder regler vedrørende det direkte lejeforhold og er som udgangspunkt en videreførelse af de hidtil gældende regler. Der er dog foreslået få indholdsmæssige ændringer og nye regler med henblik på at styrke fremlejetageres rettigheder i fremlejeforhold.

Lovforslaget udgør sidste led i implementeringen af et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen indgået i juni 2014 af den daværende regering (Socialdemokraterne og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten. Første fase blev udmøntet ved lov nr. 310 af 30. marts 2015 om forenkling og modernisering af lejelovgivningen.

Loven foreslås at træde i kraft den 1. juli 2022.

Afstemning:
Forslaget blev vedtaget. For stemte 92 (S, V, SF, RV, KF, DF, LA og UFG), imod stemte 12 (EL, NB og FG), hverken for eller imod stemte 1 (ALT).

Sammenbehandlet med:
L 48 Om lov om boligforhold.
L 49 Om konsekvensrettelser som følge af ny lejelov og lov om boligforhold.

Kontakt
Folketinget
Christiansborg

Genveje
- Ofte stillede spørgsmål
- Folketingets formand
- Folketingets Oplysning
- Find et medlem

Øvrige sites
- English
- EU-Oplysningen

FOCUS ADVOKATER

Søren Egge Rasmussen (EL)

Jeg har også deltaget i forløbet, og jeg tror da, at hvis Venstre indimellem var dukket op med færre politikere, ville der måske have været nogle ting, der kunne have forløbet hurtigere, bedre og smidigere. Nu skal vi jo lande noget, hvor der gerne skal være en afbalancerethed i forhold til lejere og udlejere.

Når nu der er lagt op til, at småhusene kan få en højere husleje – det drejer sig måske om 88.000 boliger – betyder det måske, hvis det her lovforslag vedtages, huslejestigninger på 2 mia. kr. om året, som jo så er noget negativt for lejerne. Så jeg kunne egentlig godt tænke mig at høre, om ordføreren kan se, at der ikke er balance i de ændringer, man laver, i forhold til plusser for lejerne og plusser for udlejerne, altså at vi her har en stor klump af skævhed, som sådan set bør føre til, at det her lovforslag ikke vedtages i sin nuværende form.

12:41 Se video Luk tale

Tredje næstformand

Trine Torp (SF)

Ordføreren.

12:41 Se video Luk tale

Heidi Bank (V)

Jamen man kan godt gå ind og tage fat i enkelte elementer, og jeg får også stadig væk henvendelser om enkelte elementer. Det, der har været centralt for Venstre her, er jo, at der samlet set har været en balance, for det var det, der blev aftalt 2014 mellem forligspartierne. Så det er det, vi har lagt vægt på.

Så kan der sagtens være områder, hvor man kan sige: Der forrykkes balancen den ene eller den anden vej, men samlet set skal balancen være der, og det var det, som vi også under den eksperthøring, der var, fik nogle ret klare udmeldinger i forhold til fra de her forskellige interesseorganisationer, der både repræsenterede lejere, udlejere og huslejenævn. Så ud fra de tilbagemeldinger, vi har fået, tror jeg ikke, nogen af os skal bilde os ind, at vi har landet noget, der er perfekt. Men der er fundet den balance, der gør, at man kan komme videre med den her sammenskrivning, og det skal vi.

12:42 Se video Luk tale

Tredje næstformand

Trine Torp (SF)

Hr. Søren Egge Rasmussen.

12:42 Se video Luk tale

Søren Egge Rasmussen (EL)

Jamen jeg vil holde fast i, at det her med småhusene er en ulempe for lejerne. Så kunne jeg egentlig godt tænke mig at høre: Hvad er det for nogle elementer i lovforslaget, som er ulemper for udlejere, og som ligesom kan opveje det her, så vi har den der balance, der blev italesat lige fra aftalens start? For det er jo korrekt, at det blev den, og det er også korrekt, at et enkelt element ikke kan afgøre det hele, for der skal være en samlet balance. Hvad er det for nogle ulemper, som udlejere har fået via det her lovforslag?

12:42 Se video Luk tale

Tredje næstformand

Trine Torp (SF)

Ordføreren.

12:42 Se video Luk tale

Heidi Bank (V)

Men det er simpelt hen et drilsk spørgsmål fra Enhedslisten, og det handler jo om, at man går ind og ligesom vil have udpenslet én ting, og der kan jeg lige så godt bare sige: Det kan man ikke; man er nødt til at se på det her samlet. Det her er jo et kæmpestort lovkompleks, og når man så vælger den tilgang, som Enhedslisten gør, så er det jo, at man ikke kan komme i mål med noget som helst, når man sidder og skal drøfte de her ting og gå i forhandlinger om det. Der må jeg også anerkende, at ministeren var udfordret, for det virkede, som om der var partier, bl.a. Enhedslisten, som overhovedet ikke var klar til at rykke sig på centrale punkter i de forhandlinger, vi havde, og som netop kunne have ført til, at vi måske kunne have fundet nogle steder, hvor man kunne have hjulpet lejerne og udlejerne til nogle bedre løsninger samlet set.

FOCUS ADVOKATER

> Om lovforslaget
> Ordførere
> Tidsplan
> Kontakt
> Henvisning til Folketingstidende
> Baggrundsmateriale
> Abonnér

Fremsættelse af forslag
> Lovforslag som fremsat
> Fremsættelse

1. behandling
> 1. behandling

Udvalgsbehandling
> Bilag
> Henvendelser
> Deputationer
> Spørgsmål og svar
> Samrådsspørgsmål
> Betænkninger

2. behandling
> Ændringsforslag til 2. behandling
> 2. behandling
> Afstemning
> Lovforslag som optrykt efter 2. behandling

3. behandling
> 3. behandling
> Afstemning
> Forslag som vedtaget

The Danish Parliament

Spørgsmål

42 resultater

Vist pr. side: 25 50 100 200

> L 47 - spørgsmål 1

Spm., om definitionen i § 19 af, hvad der forstås ved "gennemgribende forbedret" ikke, med bemærkningerne til § 19, stk. 2 på side 147, er strammet m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Mona Juul (KF)

BOU L 47 - svar på spm. 1 (pdf-version)
Html-version

Udvalgsspørgsmål (pdf-version)
Html-version

> L 47 - spørgsmål 2

Spm., om ministeren er indstillet på at stille ændringsforslag til § 111 m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Mona Juul (KF)

BOU L 47 - svar på spm. 2 (pdf-version)
Html-version

Udvalgsspørgsmål (pdf-version)
Html-version

> L 47 - spørgsmål 3

Spm., om ministeren vil præcisere, at "forbedringer" i § 127 kan være af meget forskellig slags m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Mona Juul (KF)

BOU L 47 - svar på spm. 3 (pdf-version)
Html-version

Udvalgsspørgsmål (pdf-version)
Html-version

> L 47 - spørgsmål 4

Spm., om ministeren er indstillet på at stille ændringsforslag til kapitel 24 om tilbudspligt m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Mona Juul (KF)

BOU L 47 - svar på spm. 4 (pdf-version)
Html-version

Udvalgsspørgsmål (pdf-version)
Html-version

> L 47 - spørgsmål 5

Spm., om ministeren vil stille ændringsforslag, således at reglerne om sammenligningsgrundlaget jf. nugældende boligreguleringslov § 29 c fra Jakob Juul-Sandberg og bekræftet af professor Hans Henrik Edlund kodificeres som gældende ret m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Halime Oguz (SF)

BOU L 47 - svar på spm 5 (pdf-version)
Html-version

Bilag 1 - Notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål (pdf-version)
Html-version

Udvalgsspørgsmål (pdf-version)
Html-version

> L 47 - spørgsmål 6

Spm., om sammenligningslejemål ikke skal være reguleret efter reglerne om nettoprisindeksering, men i stedet skal være reguleret efter reglerne i boligreguleringslovens § 7 m.v., til indenrigs- og boligministeren
Spørger: Halime Oguz (SF)

BOU L 47 - svar på spm 6 (pdf-version)
Html-version

FOCUS ADVOKATER

- Forarbejderne til L 47, s. 173:

> Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23.

FOCUS ADVOKATER

JJ1

forbedringerne

3.5.1 »Gennemgribende« forbedringer

Ved vurderingen af forøgelsen af det lejedes værdi, jf. LL § 58, stk. 1, og stk. 2, skal der ikke ske en sammenligning med lejemål, der er forbedret tilsvarende. Lejefastsættelsen må bero på en konkret vurdering af forøgelsen af lejeværdien i det enkelte lejemål. Som udgangspunkt er der derfor ikke forskel på størrelsen af den mulige forbedringsforhøjelse i et småhuslejemål i forhold til et lejemål i en ejendom i et ureguleret område. Betydningen af, at der ved fastlæggelsen af det lejedes værdi i småhuse skal ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt, vil i forbindelse med forbedringer få betydning, når der skal gennemføres en lejeforhøjelse med udgangspunkt i LL § 47 (i stedet for LL § 58). At lejen er blevet reguleret omkostningsbestemt udelukker principielt, at lejen i lejemål fastsat efter BRL § 5, stk. 2, er formelt sammenlignelige[638]. Det er den omkostningsbestemte leje, der reguleres efter BRL § 7, og ikke »mer-lejen« som er frit aftalt – med overgrænsen »ikke væsentlig over det lejedes værdi«[639].

Det må deraf følge, at denne mer-leje ikke skal indgå i vurderingen af lejeniveauet i småhus-lejemål. Det må også følge forudsætningsvis af forarbejderne, hvorefter formålet med bestemmelsen var, at lejen i småhuse skulle følge det omkostningsbestemte lejeniveau, jf. ovenfor.

Såfremt den omkostningsbestemte leje (og forbedringstillægget, jf. BRL § 5, stk. 1, 2. pkt.) kan udskilles, vil lejen dog kunne anvendes i

637. Dommen omtales også nedenfor i afsnit 4.2.2.
638. Byfornyede småhuse kan ikke blive omfattet af BRL § 5, stk. 2, jf. GA 2005/25. Heller ikke selvom de har gennemgået en forbedring der – ud over byfornyelsen – opfylder de økonomiske kriterier herfor. Sådanne lejemål vil formentlig heller ikke kunne indgå i sammenligningsgrundlaget, når lejen ikke reguleres efter BRL § 7.
639. Jf. også ovenfor kapitel 5, afsnit 4.3, med omtale af T:BB 2004.409 B. *Husen* 5. rev. udg., 2012, anfører, s. 89, at det må forudsættes, at gennemgribende forbedrede lejemål i småhuse antages at skulle sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter BRL § 5, stk. 2. Dette kan imidlertid ikke udledes af lovteksten, og det anførte må forudsætte, at lejen i det pågældende lejemål eller den pågældende ejendom faktisk har været reguleret efter BRL § 7.

305

FOCUS ADVOKATER

Slide nummer 11

JJ1 Jakob Juul-Sandberg; 16-03-2022

Delkonklusion

På baggrund af ovennævnte, er det ministeriets vurdering, at en ordlydsfortolkning af boligreguleringslovens § 29 c fører til, at lejemål, som er gennemgribende modernisserede med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anvendes til sammenligning, når lejen for lejemål i småejendomme skal fastsættes, når blot der er tale om tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, som er omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Det er ligeledes ministeriets vurdering, at en ordlydsfortolkning af boligreguleringslovens § 29 c fører til, at der ikke ved sammenligningen med et lejemål, som er gennemgribende moderniseret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal ske fradrag for en eventuel merleje, som ellers anført af Jakob Juul Sandberg.

- Kilde: Indenrigs- og Boligudvalget 2021-22; L47 - endeligt svar på spørgsmål 9. (Notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål).

FOCUS ADVOKATER

indenrigs og boligministeriet

Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2021-2261

Doknr.
471294

Dato
03-12-2021

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 25. november 2021.

Spørgsmål nr. 5:
"Vil ministeren stille ændringsforslag, således at nedenstående retsfortolkning af reglerne om sammenligningsgrundlaget jf. nugældende boligreguleringslov § 29 c fra Jakob Juul-Sandberg og bekræftet af professor Hans Henrik Edlund kodificeres som gældende ret?

"At lejen er blevet reguleret omkostningsbestemt udelukker principielt, at lejen i lejemål fastsat efter BRL § 5, stk. 2, er formelt sammenlignelig. Det er den omkostningsbestemte leje, der reguleres efter BRL § 7, og ikke »merlejen« som er frit aftalt – med overgrænsen »ikke væsentlig over det lejedes værdi«. Det må deraf følge, at denne merleje ikke skal indgå i vurderingen af lejeniveauet i småhus-lejemål. Det må også følge forudsætningsvis af forarbejderne, hvorefter formålet med bestemmelsen var, at lejen i småhuse skulle følge det omkostningsbestemte lejeniveau, jf. ovenfor"

Svar:
Ministeriet har udarbejdet notat om lejefastsættelse i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål, som vedlægges dette svar som bilag 1.

Som det fremgår heraf, er det ikke ministeriets holdning, at det har støtte i bestemmelsens ordlyd eller reglernes forarbejder at indlægge den af spørgeren anførte begrænsning i sammenligningen, ligesom der heller ikke er retspraksis, som støtter denne holdning.

Jeg er derfor ikke indstillet på at stille ændringsforslag i overensstemmelse med det citerede.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek

FOCUS ADVOKATER

1. Ændringsforslag

Der er stillet 64 ændringsforslag til lovforslaget. Indenrigs- og boligministeren har stillet ændringsforslag nr. 1-23, 25-40 og 42-64. Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 24 og 41.

2. Indstillinger

Et *flertal* i udvalget (S, V, DF, K og LA) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de af indenrigs- og boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (RV) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-23, 25-38, 40, 41-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 24 og 39.

Et *andet mindretal* i udvalget (SF) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-38 og 40-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 39.

Et *tredje mindretal* i udvalget (EL) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-38 og 40-64. Mindretallet stemmer imod ændringsforslag nr. 39.

Et *fjerde mindretal* i udvalget (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling. Mindretallet stemmer for ændringsforslag nr. 1-23, 25-38, 40, 42-56 og 58-64.

Et *femte mindretal* i udvalget (FG) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for ændringsforslag nr. 1-38, 40-56 og 58-64.

FOCUS ADVOKATER

så den ikke kræver unødige omkostninger hos brugerne. Implementeringen bør derfor tilrettelægges og forberedes med inddragelse af interessentgrupperne og med tilstrækkelig tid hertil.

Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten

Socialistisk Folkepartis og Enhedslistens medlemmer af udvalget bemærker, at udgangspunktet for lovforslaget er forliget om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v. fra 2014, som præciserer, hvad det er for en balance, der skal være i lovforslaget, som gennemfører sammenskrivningen. Der står meget præcist i forliget:

»Forligsparterne (SD, RV og V, DF, SF og EL) er på den baggrund enige om at gennemføre en samlet forenkling og modernisering af lejelovgivningen. Det er i denne sammenhæng et vigtigt hensyn, at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.«

Og det er netop det, sammenskrivningen skal måles op imod. Det står yderligere præciseret i forliget:

»Parterne er ligeledes enige om, at der ikke kan gennemføres væsentlige forenklinger, hvis der på forhånd ses bort fra enkeltforslag, der er af størst interesse for enten lejerne eller udlejerne. Parterne er derfor enige om, at balancen mellem lejere og udlejere ikke skal opretholdes i det enkelte forslag, men derimod i det samlede lovforslag...«

SF og EL mener, at det sammenskrevne lovforslag ikke er rent teknisk, da partierne ser en klar risiko for forskydning til fordel for udlejer, når det kommer til lejefastsættelsen i småhuse. Potentielt kan det få huslejen til at stige i omkring 88.000 boliger i hele Danmark. For hvis man lukker op for, at lejen i småhuse kan sammenlignes med lejemål i store huse fastsat efter § 5, stk. 2, vil man igangsætte en huslejespiral i storbyerne og i landets mindre byer. LLO og Danmarks Lejerforeninger har påpeget, at en gennemførelse af lovforslaget vil være katastrofal for lejerne i småhusene, for ud over at lejerne kan risikere at betale en væsentlig højere husleje, har lejerne i de mindre ejendomme ikke krav på at blive tilbudt en erstatningsbolig ved store huslejespring, som man har i store ejendomme.

Når man ser på den retlige og økonomiske balance, der skal være mellem udlejere og lejere, så er det et meget væsentligt og stort problem, at der nu er udsigt til, at huslejen potentielt kan stige i 88.000 boliger. Og det har LLO opgjort til, at det kan være en huslejestigning på 2 mia. kr. årligt.

SF og EL mener, at ministeren laver forligsbrud ved at fremsætte et lovforslag om en sammenskrivning, der ikke lever op til forligstekstens krav om, »at den retlige og økonomiske balance mellem udlejere og lejere ikke forrykkes.«

SF og EL vil stemme for SF's ændringsforslag nr. 24 om lejefastsættelse i mindre ejendomme og ændringsforslag nr. 41 om nyistandsættelser.

Partierne noterer sig, at ministerens svar på spørgsmål nr. 23, der lyder: »Vil ministeren bekræfte, at retspraksis ikke er entydig, hvad angår småhuslejens niveau og sammenligningsgrundlag ved en tvist om fastsættelse af lejen i en moderniseret lejlighed i et småhus? Og vil ministeren bekræfte, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag, således at domstolene stadigvæk kan afgøre spørgsmålet? « besvares således af ministeren: »Det kan bekræftes, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger, hvordan lejen fastsættes, når der ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er reguleret efter § 7. Spørgsmålet må afgøres af domstolene. Det kan således også bekræftes, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag.«

Svaret på spørgsmål nr. 23 må tolkes sådan, at tidligere og fremtidig retstilstand ikke afklares ved lovforslagets vedtagelse, men ved efterfølgende retssager.

SF og EL bemærker i den forbindelse, at ministeriets opfattelse af, hvad huslejen må sættes til for småhuse, har modtaget stor kritik, bl.a. fra LLO. Både professor Hans Henrik Edlund og professor Jakob Juul-Sandberg mener, at ministeriet tager fejl. Ministeriet har under behandlingen ikke kunnet pege på uafhængige teoretikere, som støtter ministeriets eget synspunkt, jf. ministeriets svar på spørgsmål nr. 26.

SF og EL er kritiske over for, at loven skal indeholde helt nye bemærkninger, som kan give det indtryk, at der kan opkræves en højere husleje end i dag. Dette er efter vores opfattelse en uprovokeret fejl fra ministerens side. Det er en fejl, som lejere og udlejere nu må tage til domstolene for at få afklaret.

SF og EL mener ikke, at det giver anledning til tvivl, at niveauet for en omkostningsbestemt husleje skal være bestemt af udlejers omkostninger – og ikke det lejedes værdi.

Ministeriet har med svar på spørgsmål nr. 8 erkendt at have et forskelligt ordvalg fra ministeriets tidligere svar og udgivelser – herunder at man tidligere har brugt udtrykket »det lejedes værdi« om husleje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 - ligesom man tidligere har svaret udvalget, at sammenligningslejemål i sager om småhusleje skal være reguleret efter § 5, stk. 1 jf. svaret på spørgsmål nr. 7.

Ministeriet bekræfter med svaret på spørgsmål nr. 11, at forskellen mellem en omkostningsbestemt husleje og det lejedes værdi i gennemsnit er 29 pct. Alligevel mener ministeriet ikke, at den omkostningsbestemte husleje er kendetegnet ved at være lavere end det lejedes værdi, jf. bilag 1 til svaret på spørgsmål nr. 5, side 13. Dette er selvmodsigende.

Naturligvis er der forskel på huslejeniveauerne, og naturligvis har huslejeniveauet været genstand for politisk bevågenhed igennem tiden. Dette understreges af, at man i de oprindelige lovbemærkninger godt kan skelne mellem det lejedes værdi og omkostningsbestemt leje.

Med forslaget om nyistandsættelse mener SF og EL, at den formulering, der var enighed om i 2015, tilsyneladende ikke var stærk nok. I bemærkningerne fremgår det klart, at man vil afskaffe nyistandsættelse. Formuleringen har vist sig at give så meget tvivl i praksis, at dette bør rettes op således, at bemærkninger og lovtekst stemmer klart overens, så loven fortolkes efter formålet og bliver nemmere at arbejde med for praktikerne.

FOCUS ADVOKATER

SF og EL bemærker dog, at tommelfingerreglen om maling efter 3-4 år stadig væk gælder, jf. svaret på spørgsmål nr. 13, således at det i mange tilfælde kunne forventes, at en lejer, som har overtaget lejemålet nymalet, skal nymale lejemålet ved fraflytning, hvis lejeren har vedligeholdelsespligten og har beboet boligen i 3-4 år.

SF´s og Enhedslistens endelige stillingtagen til lovforslaget vil fremgå af tredjebehandlingen.

Radikale Venstre

Radikale Venstres medlemmer af udvalget bemærker, at den daværende regering (Socialdemokratiet og Radikale Venstre), Venstre, Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti og Enhedslisten den 11. juni 2014 indgik et forlig om forenkling og modernisering af lejelovgivningen m.v.

På den baggrund og med henblik på at udmønte det i forligsaftalen anførte om en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven er der udarbejdet tre forslag til nye love. Det ene lovforslag omhandler et forslag til en ny lov om leje (lejeloven), og det andet forslag er et forslag til en ny lov om boligforhold. Det tredje forslag vedrører konsekvensrettelser som følge af ny lejelov og lov om boligforhold.

Ud over selve sammenskrivningen foreslås retssikkerheden for lejere af værelser og fremlejetagere styrket ved lovforslaget. Størrelsen af den forudbetalte leje begrænses, så den ikke kan overstige et beløb svarende til den leje, som skal betales i opsigelsesvarslets længde.

Den del er RV tilfreds med, idet det mindsker risikoen for unødig tvist i forhold til lejers krav om tilbagebetaling af overskydende depositum uden samtidig at pålægge udlejer en urimelig byrde i forhold til anlæg af retssag i de *præsumptivt begrænsede antal tilfælde, hvor depositum ikke* er tilstrækkeligt til at dække udlejers berettigede krav, det vil sige, at de skal kæmpe for at få depositummet tilbage på grund af selvopfundne modregningskrav.

LLO har imidlertid i høringsfasen til dette lovforslag gjort opmærksom på, at bemærkningerne til lovforslaget beskriver gældende ret anderledes i forhold til spørgsmålet om huslejefastsættelse i småhuse, jf. lovforslagets bemærkninger til § 32. Endvidere er bemærkningerne fra indførelsen af boligreguleringslovens § 29 c (lov nr. 419 af 1. juni 1994) ikke medtaget.

Da der således er divergerende opfattelser af gældende ret mellem ministeriet og de ledende teoretikere, som LLO henviser til, har RV opfordret ministeren til at udelade de dele af beskrivelsen af gældende ret i forhold til lovforslaget, som der er uenighed om. Lovforslaget er kun en sammenskrivning af flere love og skal gerne være det også på dette punkt.

Det bemærkes, at ministeren jo altid kan trække et lovforslag tilbage og fremsætte et nyt lovforslag med en ny beskrivelse af gældende ret. Det må også være meningen med en høringsfase, at muligheden for at rette for sig rent faktisk benyttes.

Man kan argumentere for, at det nemmeste ville være at præcisere de divergerende opfattelser af gældende ret i bemærkningerne ved at omtale problemet i betænkningen.

RV gør derfor i nærværende betænkning opmærksom på de kritiserede divergerende beskrivelser samt misledende terminologi i afsnittet om gældende ret.

Det ville dog som nævnt have været at foretrække, at der blev fremsat et nyt lovforslag med en ny beskrivelse af gældende ret, da der ikke er mange, som læser betænkningen, medmindre man ønsker at granske partiernes politiske holdninger. RV opfordrer hermed til, at der fremover afsættes mere tid til udarbejdelse af lovforslag og høring, idet kvaliteten af vores lovgivningsarbejde er en fælles sag. De kritiserede divergerende beskrivelser vil desværre således indebære brug af rigtig mange årsværk på diverse universiteter, advokatkontorer, byretterne m.v., ligesom borgernes muligheder for at forudse egen retlig position i realiteten umuliggøres.

Følgende afsnit fremgår af beskrivelsen af gældende ret i forhold til § 32 i lovforslaget: »Er det omtvistede lejemål gennemgribende moderniseret, således at lejen, såfremt ejendommen havde været omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, kunne være fastsat til det lejedes værdi, jf. lovforslagets § 19, stk. 2, kan der sammenlignes *med gennemgribende moderniserede lejemål i* storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23.«

Beskrivelsen er således tendentiøs, da der netop er en uafklaret retspraksis. Man udlægger altså en bestemt opfattelse i afsnittet om gældende ret og tiltager sig domstolenes kompetence. Det, regeringen i stedet skulle have gjort, var at ændre boligreguleringslovens § 29 c, som er § 32 i den nye lov.

Det skal i øvrigt nævnes, at den daværende boligminister faktisk udtalte sig om konsekvenserne i 1996-lovændringen i betænkningen: »Boligministeren har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at i henhold til § 29 c i boligreguleringsloven må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.«

Den tidligere boligminister havde dermed den stik modsatte holdning end nu beskrevet af ministeren i afsnittet om gældende ret.

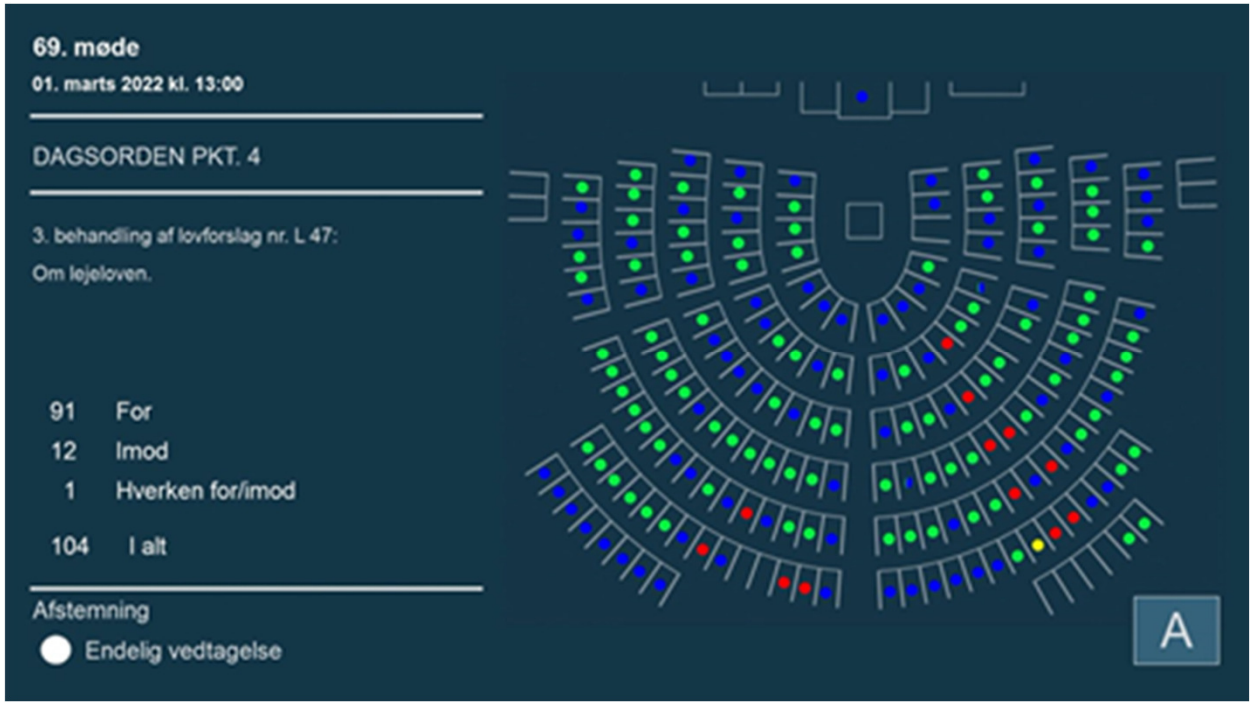
Det bemærkes, at RV har noteret sig spørgsmål nr. 23, der lyder: »Vil ministeren bekræfte, at retspraksis ikke er entydig, hvad angår småhuslejens niveau og sammenlignings-grundlag ved en tvist om fastsættelse af lejen i en moderniseret lejlighed i et småhus? Og vil ministeren bekræfte, at der ikke er tilsigtet en ændring ift. den tidligere retstilstand med dette lovforslag, således at domstolene stadigvæk kan afgøre spørgsmålet? «

RV noterer sig også, at spørgsmålet besvares med følgende af ministeren: »Det kan bekræftes, at der ikke er retspraksis, som klart fastlægger, hvordan lejen fastsættes, når der ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er reguleret efter § 7. Spørgsmålet må afgøres af domstolene. Det kan således

FOCUS ADVOKATER

Vedtagelse

- *For* lovforslaget stemte 92 (S, V, SF, RV, KF, DF, LA og UFG), *imod* stemte 12 (EL, NB og FG), hverken for eller imod stemte 1 (ALT).



FOCUS ADVOKATER

Videndeling fra Focus Advokater

HOLD DIG OPDATERET - FØLG VORES

Nyheder | LinkedIn | Facebook | GDPR NYT | Handel og Vandel | Konkurrenceretlig opdatering

Du kan tilmelde dig via linkene

FOCUS ADVOKATER