



Dato: 9. februar 2015

Folketingets By- og Boligudvalg

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 5 ad forslag til lov om lov om ændring af lov om leje, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, lov om tvungen administration af udlejningsejendomme og lov om byfornyelse og udvikling af byer (Forenkling og modernisering af lejelovgivningen) (L 97).

Spørgsmål nr. 5:

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 2. februar 2015 fra Jakob Lindberg, Køge, jf. L 97 - bilag 8.

Svar:

Jakob Lindberg mener på vegne af Danmarks Lejerforeninger, at der med forslaget om indførelse af mulighed for at pristalsregulere huslejer, vil ske en særlig favorisering af udlejere af småhuse set i forhold til udlejere, hvor lejen fastsættes omkostningsbestemt. Dette begrundes med, at der med forslagene i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven om at kunne pristalsregulere huslejer er åbnet mulighed for, at der i småhuslejemål kan aftales pristalsregulering af hele lejen, medens der ved pristalsregulering af omkostningsbestemt husleje ikke kan pristalsreguleres på posterne afkast og tillæg for forbedringer.

Som reglerne er i dag, kan en omkostningsbestemt leje ikke aftales frit. Lejen beregnes således efter helt præcise regler i lejelovgivningen. Udlejer kan efter disse regler kræve lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastet af ejendommens værdi.

For så vidt angår småejendomme, det vil sige ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, er der imidlertid gennemført særlige regler, der fritager udlejerne for at gå frem efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Reglerne har til formål at lette administrationen af lejemål i småejendomme.

Lejefastsættelsen i småejendomme adskiller sig fra den omkostningsbestemte lejefastsættelse ved, at den ikke er begrænset af ejendommens driftsudgifter, men fastsættes ud fra en vurdering af det lejedes værdi. Lejen kan derfor i princippet aftales frit i overensstemmelse med lejelovens almindelige principper, og reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lejeloven, herunder mulighed for at aftale en regulering af lejen efter en trappelejeklausul, gælder. Lejen i småejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art,

størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje i kapitel II-IV, jf. boligreguleringslovens § 29 c, 2. pkt.

Lejefastsættelsen i småejendomme indeholder således elementer af skøn. En sammenligning af lejen i lejemål med henholdsvis omkostningsbestemt husleje og i en småejendom, kan derfor næppe ske krone for krone, som Jakob Lindberg har gjort det i sit eksempel i henvendelsen til By- og Boligudvalget.

Hertil kommer, at der i det opstillede eksempel ikke sker den regulering af lejen, som efter lovforslaget forudsættes at skulle ske ved anvendelse af den foreslåede § 9 a i boligreguleringsloven. For at sikre, at spændet mellem den indeksregulerede husleje og den husleje, som kan beregnes efter boligreguleringslovens regler om omkostningsbestemt husleje, ikke bliver for stort, er det foreslået, at udlejer alene kan træffe beslutning om nettoprisindeksregulering for perioder på 2 år ad gangen. Ved udløbet af perioden skal udlejer igen beregne lejen omkostningsbestemt.

Endelig bemærkes, at forslaget om at erstatte muligheden for at aftale trappeleje med mulighed for at aftale nettoprisindeksregulering netop vil sikre, at huslejerne i småejendomme udvikler sig i samme takt som den generelle prisudvikling i Danmark. Denne sikkerhed består som udgangspunkt ikke ved en aftale om regulering af lejen efter en "trappe".

Det er på den baggrund ikke min opfattelse, at lejere af småejendomme med lovforslaget stilles ringere end i dag.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen