



Beslutningsforslag nr. **B 28**

Folketinget 2010-11

---

Fremsat den 25. november 2010 af Anders Samuelsen (LA), Simon Emil Ammitzbøll (LA) og Villum Christensen (LA)

## **Forslag til folketingsbeslutning**

### **om at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende**

Folketinget pålægger regeringen inden den 1. april 2011 at fremsætte de nødvendige lovforslag for at gøre lejefastsættel-

sen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende både for parterne og for myndighederne.

## *Bemærkninger til forslaget*

Hvis man i dag bor til leje hos en privat udlejer, kan man gå til huslejenævnet og få vurderet, om ens lejemæssige vilkår er i overensstemmelse med lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser. Herunder kan man også få afgjort, om huslejenævnet mener, at man betaler for meget i husleje. Vurderer nævnet det, får man ikke blot sin husleje sat ned fremadrettet, men også med tilbagevirkende kraft. Huslejenævnet finder frem til det lejedes værdi ved at sammenligne med den husleje, som er almindeligt gældende for andre boliger i samme kvarter eller område. Der kan kun ske sammenligning på baggrund af beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der eksisterer dog et prisloft, som fastlægges af huslejenævn og boligretter ud fra en vurdering af, hvad de måtte anse for at være en rimelig leje.

Den 31. august 2010 kunne Politiken i artiklen »Frederik skal betale 51.000 kr. tilbage til sin lejer« således fortælle om Frederik Ulf Nielsen, der i 2007 lejede sin 60 kvadratmeters toværelses ejerlejlighed på Christianshavn ud for 6.350 kr. om måneden. Ved denne leje udlejer et lille økonomisk tab i forhold til sine egne udgifter ved lejligheden. Alligevel kunne Frederik Ulf Nielsen i foråret 2009, da lejer netop havde underskrevet endnu 1 års lejekontrakt, se, at lejer havde klaget over huslejens størrelse til huslejenævnet. Selv om lejer aldrig tidligere havde ytret utilfredshed med huslejen, fastsatte huslejenævnet, at lejen højst måtte være på 2.600 kr. om måneden med 1 års tilbagevirkende kraft. Sammen med et nedsat de-

positum betød det, at Frederik Ulf Nielsen skulle betale lejer i alt 51.000 kr. tilbage, samtidig med at han også var forpligtet til at lade lejer bo for den meget lave husleje, da en ny kontrakt på 1 års leje netop var indgået.

Eksemplet er typisk og viser, at private udlejere typisk ikke har nogen intention om at svindle, men blot at ønsker at indgå aftale om udlejning af deres ejendom til en rimelig pris, som svarer nogenlunde til deres faktiske driftsomkostninger på ejendommen. Den danske lejeret giver dog i dag lejer mulighed for at se stort på indgåede aftaler, når huslejenævnene fastsætter huslejer, som hverken følger forbrugerprisindekset eller ejerboligpriserne, men alene reguleres efter omkostningsændringer i forbindelse med at drive en tilsvarende lejelejlighed. Samtidig kan udlejere ikke få klarhed over, hvor meget de må tage for deres lejlighed, da huslejenævnet ikke behandler den type henvendelser. Udlejere er med andre ord tvunget til at løbe en stor økonomisk risiko, når de lejer deres bolig ud. Det betyder, at det i dag ikke er attraktivt for boligejere at leje deres bolig ud, hvilket er uheldigt, eftersom mange boligejere er kommet i klemme på det hårdt ramte boligmarked.

Forslagsstillerne mener, at gensidigt anerkendte lejekontrakter bør være bindende for både lejer, udlejer og for myndighederne. Huslejenævnet og boligretterne bør således ikke kunne anfægte huslejen i gældende aftaler.

*Skriftlig fremsættelse***Anders Samuelson (LA):**

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

*Forslag til folketingsbeslutning om at gøre lejefastsættelsen i gensidigt anerkendte lejekontrakter bindende.*

(Beslutningsforslag nr. B 28)

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager forslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.