



Dato: 4. marts 2015

Folketingets By- og Boligudvalg

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 101 ad forslag til 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. 101:

Ministeren bedes kommentere henvendelser af 26. februar 2015 fra B2 HOLDING A/S, jf. L 97 – bilag 20.

Svar:

B2 HOLDING A/S har med to breve - begge af 26. februar 2015 - dels bedt mig præcisere min besvarelse af spørgsmål 80 og dels opfordret til, at muligheden for at aftale trappeleje opretholdes for ejendomme opført efter 31. december 1991, subsidiært at der indføres regler, hvorefter regulering af husleje efter nettoprisindeks ikke skal kunne medføre en negativ regulering af huslejen.

Som det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, jf. lovforslagets pkt. 3.7.2.2, foreslås adgangen til at aftale en regulering af leje efter en trappelejeklausul erstattet med mulighed for at aftale regulering af leje efter nettoprisindeks. Begrundelsen for forslaget er, at der dermed indføres mulighed for at anvende et almindelig kendt reguleringsprincip, som er i trit med den generelle prisudvikling. Dermed sikres, at værdien af en aftalt leje fastholdes.

Det fremgår endvidere af min besvarelse af spørgsmål 80, at der ikke med lovforslaget ændres ved de eksisterende muligheder for i en periode at aftale en lavere leje end markedslejen. Som det også fremgår af svaret, er der intet til hinder for, at lejer og udlejer aftaler en lavere leje i en periode. Der bliver dermed ikke tale om et varigt prisnedslag.

Endelig kan jeg henvise til min besvarelse af spørgsmål 100, hvoraf bl.a. fremgår, at der med lovforslaget ikke ændres ved de principper, der allerede gælder i dag ved aftaler om regulering af leje efter nettoprisindeks.

En udlejningsejendom er typisk genstand for en langsigtet investering, og der er en række parametre, som har betydning for, hvor god investeringen i sidste ende viser sig at være, herunder huslejen.

En aftale om regulering af lejen i takt med den generelle prisudvikling vil dog næppe kunne forventes at få så store negative konsekvenser for resultatet af investeringen som beskrevet. Det kan tilføjes, at regulering af leje efter nettoprisindeks forudsætter en forudgående aftale med lejer, og forslaget ændrer ikke ved allerede indgåede lejeaftaler.

Henvendelserne fra B2 HOLDING A/S giver mig endvidere anledning til at bemærke, at husleje fastsættes uafhængigt af de af udlejer konkret afholdte udgifter til finansiering af køb eller opførelse af ejendommen. Forhold som lejemålets stand og beliggenhed kan derimod have betydning for lejefastsættelsen.

Jeg kan på den baggrund ikke støtte forslaget om et ændringsforslag.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen