



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2022 - 3481

Svar på spørgsmål fra Indenrigs- og Boligudvalget stillet den 20. september 2022.

Doknr.
554358

Spørgsmål nr. 131:

”Har Ejendom Danmark har ret, når de siger, at lovforslaget grundet en teknisk fejl mangler hjemmel til at omfatte de gennemgribende moderniserede lejemål, hvilket betyder, at 60.000 af de anslåede 160.000 lejemål ikke omfattes? Der henvises til høringen om lovforslag om loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset afholdt tirsdag den 20. september 2022.”

Dato
21-09-2022

Svar:

Det er korrekt, at der i forbindelse med sammenskrivningen opstod en fejl i henvisningerne i lejelovens kapitel 3, således at det kan læses som om, at der for omkostningsbestemte lejemål, herunder lejemål, som er gennemgribende moderniseret i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, ikke kan aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2. Fejlen består i, at lejelovens § 6 angiver, at § 53 ikke finder anvendelse for lejeforhold i ejendomme beliggende i regulerede kommuner.

Det er ligeledes korrekt, at ministeriet har udarbejdet et lovforslag for at rette op på denne fejl.

Følgende fremgår af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, som førte til den sammenskrevne lejelov, jf. folketingstidende, samling 2021-22, lovforslag L 47, som fremsat, s. 41:

”Formålet med sammenskrivningen er alene at skabe bedre overblik over lejelovgivningen. Der er således som det klare udgangspunkt for nærværende lovforslag alene tale om en teknisk sammenskrivning af lejelovgivningens regelsæt, som de i dag findes i henholdsvis lejeloven og boligreguleringsloven. Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer, som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der er for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. **Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger** [ministeriets fremhævelse].”

I de specielle bemærkninger til lejelovens § 6 fremgår ingen bemærkninger om sådanne ændringer, jf. folketingstidende, samling 2021-22, lovforslag L 47, som fremsat, s. 130-133.



I de specielle bemærkninger til lejelovens § 53 fremgår ingen bemærkninger om sådanne ændringer, tværtimod fremgår følgende, jf. folketingstidende, samling 2021-22, lovforslag L 47, som fremsat, s. 190:

”Bestemmelsen viderefører med enkelte sproglige ændringer § 53 i den gældende lejelov om parternes mulighed for at fravige reglerne om regulering af lejen efter henholdsvis det lejedes værdi eller som følge af ændringer i ejendommens skatter og afgifter. **Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand** [ministeriets fremhævning].”

Det er på det foreliggende grundlag derfor ministeriets vurdering, at der er tale om en så åbenlys fejl, at retsstillingen for de berørte lejemål må anskues i dette lys, og der derfor stadig er mulighed for at aftale, at lejen kan reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Den endelige afklaring heraf henhører dog under domstolene.

EjendomDanmark anfører i den forbindelse, at dette skulle medføre, at det foreslåede huslejeloft ikke får anvendelse for 60.000 ud af de i lovforslaget (L 210) nævnte 160.000.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at selv hvis fejlen måtte få den betydning, at der ikke for omkostningsbestemte lejemål, herunder gennemgribende moderniserede lejemål i henhold til lejelovens § 19, stk. 2, kan aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, vil dette alene medføre, at lovforslaget ikke rammer den meget lille andel af de 60.000 lejemål, som har indgået en lejeaftale efter ikrafttrædelsen af den sammenskrevne lejelov d. 1. juli 2022, og som ikke kunne aftale, at lejen skulle reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Lovforslaget vil således stadig ramme de lejemål ud af de 60.000, som gyldigt inden d. 1. juli 2022 (den sammenskrevne lejelovs ikrafttrædelsesdag) har aftalt, at lejen skal reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det må derfor bemærkes, at det kun er en meget lille andel af de 60.000 lejeforhold, nemlig de lejeforhold, som er indgået efter d. 1. juli 2022, som potentielt ikke omfattes af huslejeloftet.

Det kan ydermere nævnes, at det forhold, at det er uafklaret, hvorvidt der for de nævnte lejemål kan aftales, at lejen reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, ikke fører til en forringelse af lejernes retssikkerhed i relation til huslejeloftet, da det, hvis det viser sig, at det ikke kan aftales, blot leder til, at lejen for de berørte lejemål slet ikke kan nettoprisindekseres, frem for at de i medfør af huslejeloftet kan få en huslejestigning på i udgangspunktet 4 pct.

Slutteligt bør det nævnes, at denne problemstilling er opstået som følge af sammenkrivningen af lejelovgivningen, og ikke er opstået som følge af forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset) (L 210) eller hastebehandlingen heraf.

Med venlig hilsen
Christian Rabjerg Madsen