

Spørgsmål modtaget fra Susan Kronborg (RV):

Der er bedt om teknisk hjælp til ændring af LL § 32, men svaret på spørgsmål 35 har ikke resulteret i et relevant ændringsforslag.

Der bedes således igen om teknisk hjælp til et ændringsforslag til LL § 32, tidligere BRL § 29,c, med denne mere uddybende begrundelse for det ønskede ændringsforslag:

I ministeriets Notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål, anerkender ministeriet at der blandt ledende teoretikere samt interesseorganisationer angiveligt består en uenighed om hvorvidt der 1) overhovedet ved fastsættelse af huslejen i småhusejendomme kan ske sammenligning med 5.2-lejemål, og 2) hvorledes denne sammenligning i så fald skal håndteres i forhold til bl.a. Sandbergs "mer-leje"-synspunkt.

I samme notat henviser ministeriet endvidere til tre byretsdomme, der imidlertid alle er karakteriseret ved ikke at være offentliggjort i UFR eller Tidsskrift for Bygge- og Boligret, og hvis præjudikatsværdi i forhold til afgørende lejeretlige tvivlsspørgsmål derfor muligvis kan anfægtes.

Idet jeg har noteret mig ministeriets opfattelse af gældende ret, som ministeriet har redegjort for i ovennævnte notat, er det min vurdering det er uhensigtsmæssigt, at ministeriet i bemærkningerne til lovforslagets § 32 uden forbehold anfører:

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.

For det første tager ministeriets bemærkninger til § 32 ikke hensyn til Sandbergs forbehold, ligesom ministeriets bemærkninger ikke tager hensyn til professor Hans Henrik Edlunds forbehold – "om overhovedet", hvor der udtrykkes tvivl om hvorvidt der kan ske sammenligning.

Dernæst foreligger der så vidt ses ikke et afgørende præjudikat fra højesteret eller landsretterne, som bekræfter ministeriets opfattelse, men alene utrykte afgørelser, som altså ikke er blevet vurderet så retsskabende eller afklarende, at de skulle offentliggøres i UFR eller Tidsskrift for Bygge- og Boligret.

Der er så vidt ses derfor tale om en retlig problemstilling, som ikke er endelig afgjort ved et afgørende præjudikat fra Højesteret eller landsretterne, og som deler de ledende teoretikere.

På denne baggrund forekommer det intuitivt uhensigtsmæssigt, blot at gentage indholdet af nugældende § 29c i lovforslagets § 32, og i lovbemærkningerne til § 32 herefter fastslå en retstilstand som ikke er sanktioneret af højesteret eller landsretterne, og som deler den ledende teori samt de bærende organisationer.

Ovennævnte forhold accentueres ved henvisning til von Eybens Retskildelære, hvor det dokumenteres, at lovmotiver står særdeles højt i retskildehierakiet, og hvor det dokumenteres, at lovbemærkninger ofte har afgørende indflydelse på domstolenes afgørelser, og hvor det fastslås, at det netop derfor er uhensigtsmæssigt, såfremt en given retsopfattelse ikke finder vej til loven, men i stedet anføres i lovbemærkningernes beskrivelse af gældende ret.

Endelig er det uhensigtsmæssigt, at borgerne, samt de professionelle aktører, hverken i loven, i den

ledende teori, eller i offentliggjort retspraksis, kan udlæse hvad der må formodes at være gældende ret, men i stedet skal finde frem til ministeriets bemærkninger til § 32 for at få en fornemmelse af hvilket resultat en domstol muligvis vil nå. Jeg erindrer i denne sammenhæng om, at sammenskrivningen af dele af lejelovgivningen havde til formål at sikre en mere overskuelig regulering af det i forvejen særdeles komplekse retsområde.

På denne baggrund skal jeg forespørge om ministeren kunne yde teknisk assistance således det direkte af loven udtrykkeligt fremgår at der som af ministeriet forudsat, kan ske en sådan sammenligning mellem et gennemgribende renoveret småhus-lejemål og et 5.2-lejemål, alternativt, at de ovenfor citerede særdeles håndfaste bemærkninger udgår, og det i stedet overlades til domstolene, at fastslå hvad der er gældende ret i forhold til den konkrete problemstilling.