



Landssekretariatet

Reventlowsgade 14, 4
1651 København V

Telefon: 3386 0910
E-mail: llo@llo.dk

www.llo.dk

Bank: 5301 0381423

FOA Nordjylland,
Att. Formand Kristian Gaardsøe.

Til Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg.

KBH. 22/2 2022

LLO vil venligst bede om foretræde for Folketingets Indenrigs- og boligudvalg, med henblik på at uddybe vores svar til L47 forslag til Lov om Leje.

Konkret har det særligt været spørgsmålet om lejefastsættelse for gennemgribende moderniserede småhuse, som har været omdiskuteret blandt Folketingets partier og ser nu endda ud til at risikere at medføre at et eller flere partier vil udtræde af en politisk aftale (jf. ministerens svar nr. 38 til L47).

Da ministeriets opfattelse er blevet undsagt af flere uafhængige eksperter, har en slags kompromisforslag har været, at man ved vedtagelsen af loven fastslår, at huslejen kan sammenlignes med § 5, stk. 2-lejemål, men at man ikke tager stilling til hvilke dele af huslejen, der kan sammenlignes med. På den måde lader man spørgsmålet være op til domstolene. (jf. svar nr. 23 til L47).

Problemet med denne løsning er, at man direkte modsiger tidligere ministersvar (nævnt i spm. 7 til L47) om det samme spørgsmål.

I 2011 udtalte tidligere socialminister Benedikte Kjær (som dengang havde lejeboliger som ressort) at:

Lejen kan derfor - som i uregulerede kommuner - reguleres efter det lejedes værdi men den leje, der skal sammenlignes med, er lejen i sammenlignelige lejemål i store ejendomme, hvor lejen ikke blot er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men også er reguleret efter lovens § 7. Det lejedes værdi svarer således til den omkostningsbestemte leje. Dette understreges af, at lejen skal opgøres på samme måde som omkostningsbestemt leje, hvis der ikke kan findes relevante sammenligningslejemål."

Bemærkningerne til lovforslaget (s. 172f) lyder:

"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, [nuværende BRL § 5, stk. 2 -red.] kan der sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål i storejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets § 23. [nuværende BRL § 7 -red.]"

Disse to sætninger er indbyrdes modstridende, da det oprindelige svar siger, at lejen skal være reguleret efter § 5, stk. 1, men den anden siger at lejen kan være reguleret efter § 5, stk. 2. Forskellen kan være en ca. 30% højere husleje (jf. svar nr. 11 og 31 til L47)

I den forbindelse skal vi bemærke, at ministeriets svar fra 2011 svarer til Ankenævnet for De Københavnske Huslejenævns praksis¹. En praksis som har været gældende siden indførelsen af småhusreglerne for mere end 25 år siden.

Ministeriet forsøger ad flere omgange at bortforklare dette oprindelige svar, herunder skriver man, at ministeriet i 2011 måske tidligere har overset at boligreguleringsloven blev lavet om i 1996, ved indførelsen af den nuværende BRL § 5, stk. 2. Denne argumentation giver ikke den store tiltro til de daværende embedsmænds evner.

Følger man ministeriets logik om kravene til forlig (svar 38) til dørs, så skulle man ligeledes smide en tidligere socialminister (eller hendes embedsmænd) ud af forliget, hvis hun ikke accepterer at ændre mening.

Sammenskrivningen af lejelovene (L47) har aldrig været tiltænkt som en ændring af gældende ret, men som en sammenskrivning af gældende ret. Med forslaget gennemføres der potentielt forringelser af lejernes retsstilling, som LLO ad flere omgange har advaret imod, da man åbner op for at titusindvis af lejere i småhuse skal betale en højere husleje end i dag.

Vi vil på den baggrund anmode om at uddybe argumentationen samt tilsende skriftligt materiale til ministeriet, hvor vores synspunkt uddybes.

Mvh.
Lejernes Landsorganisation i Danmark.
Anders Svendsen
Chefjurist.

¹ Se Ankenævnets for de Københavnske Huslejenævn 2015-0034697 -vedlagt som bilag. Ministeriet oplyser ikke at være bekendt med denne praksis jf. svar på spm. 28.