

Til Folketingets Indenrigs- og boligudvalg.

Kommentar til Folketingets behandling af L47 Forslag om lov om leje (sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven).

Indenrigs- og boligministeriet har under udvalgsarbejdet til ovennævnte lovforslag afgivet et meget kontroversielt notat om huslejen i mindre udlejningsejendomme ([Svar på spørgsmål nr. 5 bilag 1](#)).

Notatet undsiger (på side 14 ud af 17) to uafhængige juridiske professorers fortolkning af gældende ret, herunder den professor, som har været forligskredsens juridiske kvalitetskontrol, nemlig professor Hans Henrik Edlund.

Netop denne professors vurdering er ellers blevet brugt flittigt af forligskredsen for at afklare, hvad der er gældende ret, men da han er uenig med ministeriets embedsmænd i netop dette spørgsmål, mener ministeriet, at hans mening alligevel ikke kan benyttes.

LLO vil derfor opfordre til, at Folketingets Boligudvalgs i betænkningen til ovennævnte lovforslag tydeliggør, at udvalget følger professorens juridiske vurdering af gældende ret fuldt ud, og dermed også ift. spørgsmålet om huslejefastsættelse i småhuse -på trods af ministeriets notat. Dette er den eneste måde at være konsekvent og rimelig i sin brug af den juridiske sagkundskab.

Ovennævnte notat fremtræder mest af alt som et partsindlæg, og ikke en neutral undersøgelse af spørgsmålet. Flere dele af det retlige grundlag er ikke blevet inddraget, herunder de fleste af de forhold, som taler imod notatets konklusion. Dette drejer sig bl.a. om betænkningen ved indførelsen af BRL § 5, stk. 2 og et tidligere modsatrettet svar til boligudvalget.

LLO har på det grundlag derfor medtaget en kort kritik af det 17 sider lange notat.

Kritik af notatet.

Notatet har efter vores opfattelse flere tydelige mangler:

- Notatet undsiger forligskredsens egen kvalitetskontrol i form af professor Hans Henrik Edlunds juridiske analyse. Det er uklart hvorfor ministeren opfordrer til at følge professorens vurderinger i nogen sammenhænge, men ikke i andre.
- For at få sin konklusion til at passe, tillægger ministeriet ordene ”omkostningsbestemt husleje” og ”omkostningsbestemt huslejeniveau” en anden betydning end den betydning som ministeriet selv tidligere har brugt.
 - Ministeriet bortforklarer den inkonsekvente brug med henvisning til at målgruppen har været ”politikere og lægmænd” (s. 12). Dette på trods af, at ordene er faldet i

svar til Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens §5, stk. 2. Desuden er det brugt i et svar til boligudvalget, hvor inkonsekvensen kaldes "uheldig".

- Endvidere har denne udvanding den ulempe, at ingen ved, hvad man taler om. Hvis man mener at husleje fastsat både efter § 5, stk. 1 og § 5, stk. 2 kan kaldes omkostningsbestemt husleje, mangler der et ord til den husleje, der alene fastsættes efter BRL § 5, stk. 1 (se bl.a. nedenfor). Netop denne leje kalder man normalt **omkostningsbestemt** fordi den (i modsætning til § 5 stk. 2) **bestemmes af udlejers omkostninger**.

- Ministeriet modsiger desuden sin hidtidige argumentation fra 2011.
 - Som det fremgår af [svaret til spm. Nr. 7](#), undsiger ministeriet sit eget tidligere svar til boligudvalget om at sammenligningslejemål i sager om småhuse, skal være reguleret efter §5, stk. 1. Selvom dette fremgår direkte af svaret fra 2011. Ministeriet mener, at dette svar bygger på en misforståelse af senere lovforarbejder, der var vedtaget i 1996 (altså 15 år gamle forarbejder til en lov). Det er svært at se hvad undskyldningen i så fald skulle være.
 - Desuden gav den tidligere minister ikke alene en henvisning, men også et argument, nemlig argumentet om skyggebudget: Hvis der mangler beviser, i form af sammenligningslejemål, kan huslejenævnet indhente oplysninger om udlejers omkostninger og lave et skyggebudget. Et skyggebudget følger reglerne i § 5, stk. 1 og ikke § 5, stk. 2. Hvorfor skulle man tillade at sammenligne med § 5, stk. 2-huslejer, som er dyrere end lejen efter skyggebudgetterne? Ministeriet afviser dog sit eget tidligere argument i notatet (s. 9-10), og mener herefter ikke at det er problematisk.

- Ministeriet antager, at Folketinget i 1996 havde til hensigt at ændre fortolkningen af småhusreglerne, selvom dette ikke er beskrevet i ændringsloven.
 - Ministeriet mener, at fordi § 5, stk. 2 blev indført i 1996 for storhuse, må dette også få betydning for småhuse selvom ændringsloven intet siger herom.
 - Man kunne nemt argumentere for det modsatte synspunkt: At man naturligvis bør beskrive ændringen, hvis en (ellers uberørt) eksisterende paragraf skal fortolkes anderledes efter en lovændring.
 - Ministeriet nævner desuden ikke, at den daværende boligminister faktisk udtalte sig om konsekvenserne i 1996-lovændringen i [betænkningen](#):
 - *"Boligministeren har endvidere over for udvalget tilkendegivet, at i henhold til § 29 c i boligreguleringsloven må lejen i en småejendom **ikke overstige den leje, som betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje.**"*

- Denne bemærkning er ikke kommet af sig selv, men er i stedet kommet fordi partierne ønskede, at huslejen i småhuse ikke skulle kunne fastsættes efter det lejedes værdi, ligesom ved den § 5, stk. 2, man var ved at indføre. Bemærkningen er slet ikke nævnt i ministeriets notat.

Konklusion.

Der er samlet set to muligheder:

(1) Enten har to uafhængige professorer, LLO og det tidligere socialministerium ret, eller (2) Indenrigs- og boligministeriet har ret.

Det er ingen overdrivelse at sige, at en afklaring af dette spørgsmål vedrører rigtig mange lejere, da der findes over 230.000 småhuslejemål i Danmark. Spørgsmålet er, om Folketinget i strid med flere uafhængige eksperter vurdering vil tillade, at disse lejere kan risikere huslejestigninger på omkring 30%, hvis deres boliger er gennemgribende moderniserede.

Vi er klar over, at udvalget nok hellere vil tale om hvordan boligpolitikken skal være, fremfor at lave en fortolkning af gældende ret. Det plejer jo at være domstolenes opgave. Vi er også klar over, at det slet ikke været meningen at lave større lovændringer med denne sammenskrivning. Det er dog det, som kan blive konsekvensen ved lovforslaget i sin nuværende form.

Vores opfordring er samlet set, at Folketinget ikke afviser den juridiske teori som både professor Jakob Juul-Sandberg og Hans Henrik Edlund har fremført, ligesom ministeriet har gjort. I stedet bør deres vurdering anerkendes som gældende ret, og fremgå af betænkningen.

Med venlig hilsen

Lejernes Landsorganisation.
På vegne af landsformand Helene Toxværd



Anders Svendsen
Chefjurist
Cand.jur.

Reventlowsgade 14, 1651 Kbh. V.
E-mail: asv@llo.dk
Mobil: [33 86 09 26](tel:33860926)