



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

Sagsnr.
2021 - 2261

Svar på spørgsmål fra Indenrigs- og Boligudvalget stillet den 12. januar 2022.

Doknr.
481785

Spørgsmål nr. 24:

”Ministeren bedes kommentere henvendelsen af 12. januar 2022 fra Lejernes Landsorganisation om kommentar til behandlingen af L 47, jf. L 47 - bilag 7”

Dato
13-01-2022

Svar:

Jeg vil nedenfor gennemgå samt kommentere henvendelsen af 12. januar 2022 fra Lejernes Landsorganisation (herefter LLO).

Af henvendelsen fremgår følgende:

”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.”

Dette er ikke korrekt. Når ministeriet udarbejder bemærkningerne, er det med udgangspunkt i, hvad der med sikkerhed kan udledes af loven, forarbejderne og domspraksis. Litteraturen, herunder professorer inden for området, kan medvirke til forståelsen af loven, forarbejderne og domspraksis.

Når det så er sagt, kan holdninger fra professorerne inden for området selvsagt ikke stå alene, når det kommer til at fastslå med sikkerhed, hvad gældende ret er.

Når ministeriet i sin kvalitetskontrol har anvendt professor Hans Henrik Edlund er det således i supplement til lovens ordlyd, forarbejderne og domspraksis. Ministeriet har i det udarbejdede notat, vedlagt som *bilag 1*, som også nævnes af LLO, argumentet for, hvorfor ministeriets fortolkning af lovgivningen ikke er enslydende med professor Hans Henrik Edlunds fortolkning fsva. merleje-synspunktet.

Det bemærkes også i den forbindelse, at Hans Henrik Edlund under arbejdet med kvalitetskontrol under sammenskrivningen er blevet bedt om at bekræfte, at bemærkningerne i hans optik svarer til gældende ret, mens Hans Henrik Edlund omvendt har tilkendegivet, at der ikke ham bekendt er retspraksis, som støtter merleje-synspunktet.

Af henvendelsen fremgår endvidere følgende:

”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 Offentligt L 47 - Bilag 7 Indenrigs- og Boligudvalget 2021-22 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.”*

Som det også fremgår af det nævnte svar på BOU L 47 - spørgsmål 7, som vedlægges som bilag 2, er det refererede svar fra Benedikte Kjær ikke afgivet med henblik på at klarlægge de juridiske detaljer i reglerne om småejendomme og om, hvorvidt der kan sammenlignes med lejemål omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2, men på at klarlægge, hvorvidt der er en materiel forskel imellem lejefastsættelsen for småejendomme og øvrige lejemål, omfattet af reglerne om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.

Når det kaldes ”uheldigt” menes der således, at svaret, som er møntet på noget andet, ikke har haft øje for de nuancer, som nu kommer i spil ved denne problemstilling, som der antageligvis ikke har været overvejet ved afgivelsen af svaret.

Jeg kan i det hele henvise til svaret vedlagt i bilag 2, hvor der bliver taget tilbundsående stilling til det anførte.

Det andet punkt er efter min holdning også besvaret i vedlagte bilag 1, hvor det dels bemærkes, at denne problemstilling generelt beror på et synspunkt om, at den omkostningsbestemte leje skal være en lav leje, hvilket ikke er altid er tilfældet.

Det er eksempelvis uomtvistet, at lejen for ikke-gennemgribende moderniserede lejemål beliggende i ejendomme taget i brug i perioden 1964 til 1991 er en omkostningsbestemt leje. Som følge af det alternative afkast, som kan beregnes efter boligreguleringslovens § 9, stk. 2, vil lejen for lejemål omfattet af bestemmelsen, afhængig af ibrugtagningensåret, imidlertid kunne beregnes til langt mere end det lejedes værdi, ja sågar mere end den leje, som kan opnås, hvis lejen fastsattes frit.

På samme vis anses lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som en omkostningsbestemt leje med et tillæg – eller forhøjet afkast om man vil, hvilket også blev slået fast i dommen refereret i GD 2007/46 B.

Den omkostningsbestemte leje er således ikke kendetegnet på størrelsen af lejen, men ved at lejen kan reguleres efter boligreguleringslovens § 7, når der sker stigninger i omkostningerne for ejendommen. Dette gælder for såvel lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, som stk. 2, ligesom det er gældende, hvad enten afkastet beregnes gennem en lejefastsættelse efter det lejedes værdi i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, eller efter boligreguleringslovens § 9, stk. 1 eller 2.



Det fremgår endvidere af henvendelsen:

”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.”

Der henvises til det ovenfor anførte for så vidt angår svar på BOU L 47 - spørgsmål 7.

Det kan desuden nævnes, at der er klar retspraksis, som slår fast, at der kan ske sammenligning med lejemål, som har en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter boligreguleringslovens § 7. Dette har desuden også støtte i lovens ordlyd, forarbejder og den juridiske litteratur.

Uanset hvordan man måtte fortolke et tidligere udvalgssvar, kan det altså ikke ændre på, at der kan sammenlignes med lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Herudover fremgår det af henvendelsen:

”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.”

Der henvises til s. 9-10 i notatet, som klart beskriver holdningen. Der føres ikke i det citerede nye argumenter, som der ikke tages stilling til i det i bilag 1 vedlagte notat.

Herefter følger det af henvendelsen:

- *”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 store huse, 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.”*

Til dette skal jeg bemærke, at det efter ministeriets opfattelse savner argumenter, hvis der i en eksisterende paragraf, som klart opsætter kriterierne for sammenligning, nemlig, at 1) der skal sammenlignes med tilsvarende lejeforhold mht. beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand, 2) det sammenlignelige lejeforhold skal være omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV og 3) lejen i det sammenlignelige lejeforhold skal være reguleret efter boligreguleringslovens § 7, skulle kunne indlæses begrænsninger i denne klare ordlyd, fordi der indføres en ny lejefastsættelsesform, som efter dens indhold kan opfylde selvsamme klare ordlyd.

Det citerede fra daværende minister er ganske rigtigt ikke nævnt i notatet, men de afviger ikke fra forarbejderne, som er citeret i det i bilag 1 vedlagte notat. Der henvises til siderne 3-8 i notat, hvor forarbejderne gennemgås.

Der skal desuden atter henvises til, at der er klar retspraksis for, at der kan ske denne sammenligning.

I forhold til LLO´s konklusion skal jeg bemærke, at det er klart, at når professorerne Jakob Juul-Sandberg og Hans Henrik Edlund anlægger en fortolkning, som ikke er i overensstemmelse med ministeriets fortolkning, kan kun en af fortolkningerne være korrekte. Som nævnt i svar på BOU L 47 – spm. 23, vedlagt som *bilag 3*, er retspraksis efter ministeriets opfattelse ikke endeligt klarlagt på dette område, hvorfor det bør overlades til domstolene endeligt at afklare spørgsmålet.

Det er også af samme grund, at det vil være i strid med lejelovsforliget at vedtage merleje-synspunktet som gældende ret, da dette vil indebære en risiko for væsentlige materielle ændringer i lejelovgivningen, som kan forrykke balancen.

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek



Bilag:

Bilag 1 - Notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål

Bilag 2 - BOU L 47 - svar på spm 7

Bilag 3 - BOU L 47 - svar på spm. 23