



## Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

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

**Sagsnr.**  
2021-2261

Svar på spørgsmål fra Halime Oguz (SF) stillet den 25. november 2021.

**Doknr.**  
471294

### **Spørgsmål nr. 7:**

”Vil ministeren bekræfte, at socialminister Benedikte Kjær i svaret på BOU alm. del - spm. 74 (2010-11. 1.samling) oplyste følgende vedr. reguleringen af småhuse:

**Dato**  
03-12-2021

”Ja, jeg kan bekræfte, at lejeboliger i småejendomme er regulerede boliger i henhold til boligreguleringslovens kapitel IV A, der trådte i kraft 1. januar 1995. Baggrunden for ændringerne var især et ønske om lette administrationen af småejendommene, men det var ikke formålet med ændringerne at ændre lejeniveauet for disse ejendomme.

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.” Og vil ministeren i forlængelse heraf oplyse, om han mener, at dette svar er udtryk for gældende ret?

Kan ministeren bekræfte, at der i svaret på BOU alm del-spørgsmål 74 (2010-11, 2.) er sat lighedstegn imellem ordvalget ”omkostningsbestemt leje” og boligreguleringslovens § 5, stk. 1 i relation til boligreguleringslovens § 29 c? Vil ministeren, såfremt han ikke finder, at ovenstående svar er korrekt, oplyse om og i givet fald, hvornår dette svar blev rettet eller præciseret overfor udvalget?”

### **Svar:**

Jeg kan bekræfte, at der er afgivet svar, som refereret af spørgeren. Det er i den forbindelse værd at bemærke, at spørgsmålet, som besvares, lyder som følgende:

*”Vil ministeren redegøre for, om ministeren vil betegne boliger, der ligger i småhuse, som regulerede boliger, sådan som det anføres på side 28 i ’Redegørelse fra ekspertgruppen vedrørende lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel’ fra november 2004?”*

Det kan i den forbindelse bemærkes, at der på side 28 i ’Redegørelse fra ekspertgruppen vedrørende lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel’ fra november 2004 fremgår en tabel, hvor lejemål i småejendomme er oplistet som ”det lejedes regulerede værdi”, mens lejemål med en lejefastsættelse efter det lejedes værdi er oplistet som ’det lejedes værdi’.



Konteksten af spørgsmålet er således, hvorvidt det kan bekræftes, at der består en forskel mellem lejefastsættelsen for småejendomme og øvrige lejemål, med en lejefastsættelse efter det lejedes værdi, hvilket kan bekræftes.

Det er selvsagt uheldigt, når formuleringen af svaret kan få det til at fremstå, at der kan indlæses et krav om, at lejen skal være fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men det kan tænkes, at der er skelet til bemærkningerne til reglerne om småejendomme, som i 3. afsnit til boligreguleringslovens § 29 c lyder:

*”Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for »småejendommene« svarer til det niveau, som gælder for sammenlignelige lejemål i ejendomme, som er omfattet af kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter § 7.”*

Det bemærkes i den forbindelse, at § 5, stk. 1, som vi kender den i dag, ikke eksisterede ved implementeringen af reglerne om småejendomme. Dengang var ordlyden af § 5, stk. 1:

*”Ved lejeaftalens indgåelse må lejen ikke fastsættes til et beløb, der væsentligt overstiger det lejedes værdi efter § 47, stk. 2, i lov om leje, jf. dog stk. 2. Ved sammenligningen ses bort fra lejemål omfattet af § 5, stk. 3, § 15 a, § 62 b i lov om leje og lov om privat byfornyelse. Ligeledes ses bort fra lejemål i ejendomme, der er omfattet af en beslutning efter lov om byfornyelse og boligforbedring, hvortil der efter samme lovs § 67, stk. 2, er meddelt bindende tilsagn efter udgangen af 1994, medmindre lejemålet er beliggende i en ejendom, der er omfattet af en beslutning, hvor boligministeren har tilladt, at bestemmelserne om lejefastsættelse i kapitel VII i lov om byfornyelse og boligforbedring, jf. lovbekendtgørelse nr. 658 af 11. august 1993, fortsat finder anvendelse efter udgangen af 1994.”*

Der var således ved implementeringen af ordningen forudsat en lejefastsættelse til det lejedes værdi med en senere omkostningsbestemt regulering i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Det bemærkes yderligere, at den daværende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, som citeret ovenfor, blev ændret ved lov nr. 461 af 12. juni 1996, til § 5, stk. 2, og dens indhold ændret så den i meget høj grad minder om den bestemmelse vi kender i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2.

Med andre ord er den gældende § 5, stk. 2, en videreførelse af den regel for lejefastsættelse, som eksisterede på tidspunktet for implementering af reglerne om småejendomme.

Det bør stadig bemærkes, at svaret ikke er afgivet med henblik på en klarlæggelse af 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, at der er en materiel forskel imellem lejefastsættelsen for småejendomme og øvrige lejemål, omfattet af reglerne om lejefastsættelse efter det lejedes værdi.



I svaret er desuden anført følgende:

*”Baggrunden for ændringerne var især et ønske om lette administrationen af småejendommene, men det var ikke formålet med ændringerne at ændre lejeniveauet for disse ejendomme.”*

Dette peger også i retning af, at der ikke med svaret er tiltænkt at svare på en sådan måde, at det skulle antyde, at der var en forskel i lejeniveauet for lejemål i småejendomme i forhold til lejemål i storeejendomme.

Der kan desuden henvises til det i besvarelsen af BOU L 47 spm. 5 vedlagte bilag 1, hvori redegøres for ministeriets holdning om, at en sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, er foreneligt med ordlyden i boligreguleringslovens § 29 c og forarbejderne her til, ligesom der er retspraksis for dette, og at der er bred støtte i den juridiske litteratur for, at denne retspraksis er udtryk for gældende ret.

Med venlig hilsen

**Kaare Dybvad Bek**

#### **Bilagsoversigt**

Bilag 1 – Notat om lejefastsættelse i småejendomme ved sammenlægning med 5.2-lejemål