



Sagsnr.
2021 - 2261

Doknr.
465198

Dato
03-12-2021

Notat om lejefastsættelsen i småejendomme ved sammenligning med 5.2-lejemål

Nærværende notat, som er udarbejdet med henblik på besvarelse af det af Halime Oguz (SF) fremsendte spørgsmål vedr. lejefastsættelsen af gennemgribende renoverede småejendomme, gennemgår relevant lovgivning og forarbejderne til boligreguleringslovens § 29 c, som indeholder reglerne for lejefastsættelse i småejendomme, for at belyse retsstillingen.

Spørgsmålet fra Halime Oguz (SF) skal ses i lyset af uenigheden om, hvorvidt der ved fastsættelsen af lejen i lejemål i småejendomme overhovedet kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og senere omkostningsbestemt reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Notatet gennemgår på den baggrund tillige argumenter fremført i denne debat, som har relevans i forhold til nærværende problemstilling.

Ordlydsfortolkning

Indenrigs- og Boligministeriet skal først og fremmest bemærke, at det traditionelle udgangspunkt for en fortolkning af lovgivningen er at anvende en ordlydsfortolkning, og at det som udgangspunkt kun er, når denne giver anledning til tvivl, at der er anledning til at anvende formålsfortolkning.

Boligreguleringslovens § 29 c

Bestemmelsen, som fastlægger reglerne for lejefastsættelsen for lejemål i småejendomme, jf. boligreguleringslovens § 29 b, findes i boligreguleringslovens § 29 c. Af denne fremgår følgende:

”For ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje. Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7. Ved afgørelse efter 2. pkt. skal der for lejeforhold i ejendomme med lokaler, som anvendes til andet end beboelse, ske sammenligning med lejen for lejeforhold i tilsvarende ejendomme. Såfremt der ikke findes sammenlignelige lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7, eller såfremt lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk, kan huslejenævnet i henhold til § 40 indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag af



disse oplysninger ansætte den leje, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7. 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af § 53, stk. 3-5, i lov om leje.”

Første punktum konstaterer, at når ejendommene ikke er finansieret med indekslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit, gælder lejelovens regler om ændring af lejevilkår. Dette betyder i daglig tale, at lejen fastsættes efter lejefastsættelsesmetoden 'det lejes værdi'.

Dette modificeres dog af bestemmelsens andet punktum, som angiver følgende:

”Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.”

I bestemmelsen findes de væsentlige krav, som indskrænker, hvilke sammenligningslejemål, som kan anvendes, når lejen skal fastsættes i lejemål i småejendomme.

Det kan udledes, at der er følgende krav:

- Der skal sammenlignes med tilsvarende lejeforhold mht. beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.
- Det sammenlignelige lejeforhold skal være omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV.
- Lejen i det sammenlignelige lejeforhold skal være reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Tredje punktum i bestemmelsen angår, at der for de såkaldte blandede ejendomme, som både indeholder beboelse og lokaler, som anvendes til andet end beboelse, skal ske sammenligning med lejen for tilsvarende lejeforhold i tilsvarende ejendomme.

Fjerde punktum angår de tilfælde, hvor der ikke findes sammenlignelige lejemål, eller hvor lejens størrelse for sammenlignelige lejemål må anses for at være atypisk. Her er det bestemt, at huslejenævnet ved hjælp af hvad der i daglig tale omtales som et skyggebudget, kan fastsætte lejen, som ville kunne opkræves, hvis lejen skulle beregnes efter § 7.

Femte punktum angår lejeforhold, som er omfattet af reglerne om fri leje i lejelovens § 53, stk. 3-5, og undtager 2.-4. pkt. fra at finde anvendelse for disse.

Sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål

Ministeriet vurderer, at boligreguleringslovens § 29 c er klar i forhold til de kriterier, som et lejemål skal opfylde for at kunne anvendes som sammenligningslejemål, når lejen skal fastsættes for et lejemål beliggende i en småejendom.

Ministeriet vurderer endvidere, at lejemål, som er gennemgribende moderniserede i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan opfylde disse kriterier. Dette gør sig gældende, da de:

- efter en konkret vurdering kan være sammenlignelige mht. beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand,
- er omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV og
- kan have en leje, som er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.



Ministeriet vurderer desuden, at dette har støtte i GD 2015/6 B, som der, ministeriet bekendt, er bred konsensus om, er udtryk for gældende retstilstand. Se herom Jakob Juul-Sandberg: Det lejes værdi, 4. udgave, 2018, s. 306, Niels Grubbe og Hans Henrik Edlund: Boliglejeret, 3. udgave, 2019, s. 366, samt Marianne Dons og Susanne Kier: Omkostningsbestemt leje og forbedring, 4. udgave, 2019 s. 298.

Merleje-synspunktet

Jakob Juul-Sandberg anfører i Det lejes værdi, 4. udgave, 2018, s. 305, et synspunkt om, at en sammenligning med lejemål, som er gennemgribende moderniserede efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, må medføre, at der skal ses bort fra den merleje, som er opnået ved den gennemgribende modernisering.

Ministeriet skal hertil bemærke, at der i boligreguleringslovens § 29 c ikke findes regler, som fastsætter, at der ved sammenligning med lejemål, som er sammenlignelige i henhold til bestemmelsens ordlyd, skal ses bort fra dele af lejen.

Ministeriet finder således, at dette synspunkt ikke har støtte i bestemmelsens ordlyd, som alene stiller krav til, hvilke lejemål, der kan anvendes som sammenligningslejemål, og som efter sin ordlyd forudsætter en sammenligning med den fulde leje, jf. ordlyden til bestemmelsens andet punktum:

”Lejen i disse ejendomme kan dog ikke væsentligt overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold [...]”.

Delkonklusion

På baggrund af ovennævnte, er det ministeriets vurdering, at en ordlydsfortolkning af boligreguleringslovens § 29 c fører til, at lejemål, som er gennemgribende moderniserede med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan anvendes til sammenligning, når lejen for lejemål i småejendomme skal fastsættes, når blot der er tale om tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand, som er omfattet af reglerne i kapitel II-IV, og hvor lejen er reguleret efter § 7.

Det er ligeledes ministeriets vurdering, at en ordlydsfortolkning af boligreguleringslovens § 29 c fører til, at der ikke ved sammenligningen med et lejemål, som er gennemgribende moderniseret i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2, skal ske fradrag for en eventuel merleje, som ellers anført af Jakob Juul Sandberg.

Formålsfortolkning

Ministeriet skal indledningsvist bemærke, at det vurderes, at ordlyden til boligreguleringslovens § 29 c er tilstrækkelig klar, men at der af hensyn til den verserende debat alligevel foretages en formålsfortolkning.

Lov nr. 419 af 1. juni 1994

Reglerne om småejendomme trådte i kraft d. 1.1.1995 ved lov nr. 419 af 1. juni 1994.

Af forarbejderne hertil fremgår følgende specielle bemærkninger til boligreguleringslovens § 29 c:

”Det foreslås, at ændre lejefastsættelsen og lejereguleringen for de omfattede »småejendomme« således, at reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår gælder for disse ejendomme. Dette bevirker,



at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke længere skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter lejelovens bestemmelser om det lejedes værdi.

Det foreslås dog samtidig, at der ved fastlæggelse af det lejedes værdi skal sammenlignes med lejemål, hvor lejen mindst een gang er reguleret i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Dette bevirker, at niveauet for det lejedes værdi for »småejendomme« 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.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter § 7 eller, hvis lejen for de lejemål, som opfylder kravene, må anses at være atypisk, kan huslejenævnet indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mv. og på grundlag heraf ansætte den leje, som nævnet skønner, ville kunne opkræves, såfremt lejen blev beregnet efter reglerne om omkostningsbestemt husleje.

Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens lejberegningsregler til lejelovens regler - med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme er det omkostningsbestemte niveau - er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

Det bemærkes, at den foreslåede ændrede lejefastsættelse for lejeforhold i »småejendomme« gælder for både lejligheder og værelser, der ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et een- eller tofamilieshus, som udlejer beboer - de såkaldte klubværelser.”

Første afsnit omhandler det generelle ønske om at lette administrationen af småejendomme og lade lejemål i småejendomme overgå til regulering efter lejelovens regler om lejefastsættelse efter 'det lejedes værdi', frem for efter de almindelige regler om omkostningsbestemt husleje.

Andet afsnit introducerer dog en undtagelse hertil, da det fastslås, at der ved fastlæggelsen af det lejedes værdi skal sammenlignes med lejemål, hvor lejen mindst en gang er reguleret i henhold til reglerne om omkostningsbestemt leje. Det er ministeriets helt klare vurdering, at der her menes den regel, som der i bestemmelsens ordlyd er fastsat som sidste del af andet punktum:

”[...] og hvor lejen er reguleret efter § 7.”

På den måde flugter forarbejderne ved dette andet afsnit således med bestemmelsens ordlyd, som kræver, at lejen skal være reguleret efter boligreguleringslovens § 7, før end lejemålet kan anvendes til sammenligning.

Dette har ligeledes støtte i tredje afsnit, som yderligere uddyber, at niveauet for det lejedes værdi for lejemål i småejendomme svarer til det niveau, som gælder for sam-



menlignelige lejemål i ejendomme omfattet af kapitel II-IV, hvor lejen er reguleret efter § 7.

Det fremgår yderligere af tredje afsnit, at der ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter § 5, stk. 1, på et tidspunkt, hvor der for lejen for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en regulering efter § 7.

Ministeriet skal hertil bemærke, at ordningen om gennemgribende forbedringer i den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 2, endnu ikke var indført på daværende tidspunkt, hvorfor der ikke kan læses yderligere ind i, at der alene henvises til § 5, stk. 1.

Ministeriet skal yderligere bemærke, at denne del af tredje afsnit vurderes at kunne skyldes et ønske om at adskille småhusene fra den senere konstaterede ulovlige praksis, som udbredte sig på tidspunktet.

Den ulovlige praksis

Kort skitseret omhandlede det, at det i medfør af den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, var muligt ved lejeaftalens indgåelse at aftale en leje, som blot ikke måtte overstige det lejedes værdi.

Ved senere lejestigninger skulle lejen dog reguleres omkostningsbestemt i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Der fandtes i dagældende § 5, stk. 4, en lighedsregel, med følgende ordlyd:

”Ved lejeaftalens indgåelse kan der ikke aftales en leje eller lejevilkår, der efter en samlet bedømmelse er mere byrdefulde for lejeren end de vilkår, der gælder for andre lejere i ejendommen.”

Denne bestemmelse, som svarer til den gældende boligreguleringslovs § 5, stk. 12, gjorde imidlertid, at en lejefastsættelse efter det lejedes værdi ved lejeaftalens indgåelse reelt kun kunne finde sted omkring tidspunktet for ejendommens ibrugtagning, da en højere lejefastsættelse efter det lejedes værdi på et senere tidspunkt ville være i strid med lighedsreglen, når der for de øvrige lejemål i ejendommen var sket en omkostningsbestemt regulering af lejen i henhold til § 7.

Der udvikledes dog en praksis, hvorefter lejemål kunne være forbedret i en sådan grad, at lighedsreglen ikke fandt anvendelse for disse. Denne praksis støttedes op på formuleringen i dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, som havde følgende formulering:

”Reglen i stk. 4 er dog ikke til hinder for, at der i lejemål, som er forbedret, uden at der samtidig er gennemført en til forbedringen svarende lejeforhøjelse, ved genudlejning kan aftales en leje efter reglen i stk. 1-3.”

Denne praksis muliggjorde således, at lejen for lejemål, som havde undergået væsentlige forbedringer, ved udlejning kunne få fastsat lejen til det lejedes værdi i henhold til den dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 1, uanset at andre lejemål i ejendommen måtte være reguleret efter § 7.

Denne praksis blev endeligt kendt ulovlig ved højesteretsdommene refereret ved U 1997.1037/3 H og U 1997.1042 H, som begge nåede frem til, at dagældende boligreguleringslovs § 5, stk. 5, alene måtte anses som en modifikation af lig-



hedsreglen i § 5, stk. 4, og at lejen således stadig skulle fastsættes under hensyntagen til lighedsreglen.

I de ovenfor citerede forarbejders fjerde afsnit til boligreguleringslovens § 29 c beskrives bestemmelsens regler om det, der i dagligt tale kaldes skyggebudgettet, som huslejenævnene kan fastsætte, hvis ikke der findes sammenlignelige lejemål, som er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Ministeriet bemærker, at det navnlig er til bemærkningernes femte afsnit, der henvises, i forbindelse med uenigheden omkring, hvorvidt der kan sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål. Dette afsnit indeholder en beskrivelse af baggrunden for indførelsen af reglerne for lejemål i småejendommene:

”Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra bl.a. boligreguleringslovens lejberegningsregler til lejelovens regler - med den modifikation, at det lejedes værdi for disse ejendomme er det omkostningsbestemte niveau - er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.”

Ministeriet lægger væsentlig vægt på, at det heraf klart fremgår, at formålet med de særlige regler om småejendomme er et ønske om at lette administrationen i småejendommene. Ministeriet bemærker i den anledning, at såfremt der havde været et ønske om at skabe en væsentlig forskel mellem småejendommene og ejendommene omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, ville det have fremgået af de omhandlede forarbejder.

Ministeriet vurderer desuden, at modifikationen - at det lejedes værdi for disse ejendomme ”er det omkostningsbestemte niveau” - må forstås sådan, at dette er en henvisning til bestemmelsens krav om, at lejen skal være omkostningsbestemt reguleret i henhold til § 7 i boligreguleringsloven, og at denne kommentar kan skyldes den ovennævnte ulovlige praksis.

Bemærkningernes sidste afsnit omhandler, at reglerne om småejendomme finder anvendelse både for lejligheder og værelser, når disse værelser ikke er en del af udlejers bolig eller en del af udlejers en- eller tofamilieshus. Ministeriet bemærker, at dette afsnit ikke i sig selv er relevant i forhold til nærværende diskussion.

Senere ændringer til reglerne om småejendomme

Reglerne om småejendomme er sidenhen blevet ændret 3 gange. Bemærkningerne til lovændringerne fremhæves i det omfang, de kan være relevante i forhold til den nævnte diskussion.

Lov nr. 360 af 14. juni 1995

Reglerne om småejendomme blev ændret kort tid efter indførelsen grundet dels et ønske om at tydeliggøre retsstillingen for blandede småejendomme – altså småejendomme, som indeholder både beboelse og lokaler, som anvendes til andet end beboelse, og dels et ønske om at fjerne ordet ”tidligere”, således at det fremgik tydeligt af bestemmelsen, at en omkostningsbestemt regulering af lejen skulle være den seneste regulering.

Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår følgende afsnit, som kan være relevante i forhold til debatten:



”Efter § 29 c må lejen i en småejendom ikke overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed osv. omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, og hvor lejen tidligere er reguleret efter disse regler.

For at afskære enhver tvivl om, at lejemål, hvor der engang er varslet en omkostningsbestemt lejeforhøjelse, men hvor lejen nu er fastsat f.eks. efter det lejedes værdi, ikke kan anvendes som sammenligningslejemål, foreslås, at ordet »tidligere« udgår. Herefter skulle der ikke være tvivl om, at den leje, som der sammenlignes med, rent faktisk skal være omkostningsbestemt.”

Ministeriet skal hertil bemærke, at ændringen synes helt forenelig med ordlydsfortolkningen af boligreguleringslovens § 29 c og forudsætter, at lejen i et sammenligneligt lejemål skal være reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7 som det seneste, hvis det skal kunne anvendes som sammenligningslejemål.

Ministeriet er enig i, at såfremt lejen i et lejemål efterfølgende fx reguleres efter stigningerne i Danmarks Statistiks Nettoprisindeks, vil det pågældende lejemål ikke kunne anvendes som sammenligningslejemål, førend det på ny har undergået en omkostningsbestemt regulering i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Lov nr. 461 af 12. juni 1996

Reglerne om småejendomme blev igen ændret ved lov nr. 461 af 12. juni 1996, samtidig med, at reglerne om gennemgribende modernisering i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, blev indført.

Ved denne ændring var det en opblødning af bestemmelsen, således at ordet ”væsentligt” blev indsat i 2. pkt.:

*”Lejen i disse ejendomme kan dog ikke **væsentligt** [ministeriets fremhævelse] overstige den leje, der betales for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art”*

Indtil da skulle der ikke foretages denne væsentlighedsvurdering.

Af bemærkningerne til ændringerne fremgår følgende:

”Efter § 29 c 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.

Det foreslås præciseret, at lejen ikke væsentligt må overstige den leje, som gælder for tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed m.v., og hvor lejen er reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Der er ikke med bestemmelsen tilsigtet nogen ændring af gældende praksis”

Ministeriet bemærker, at også disse forarbejder lægger vægt på de selvsamme momenter, som bestemmelsens ordlyd lægger vægt på. Det bør desuden fremhæves, at bemærkningerne også her lægger vægt på en regulering efter reglerne om omkostningsbestemt leje, altså boligreguleringslovens § 7, snarere end et krav om, at lejen skal



være fastsat omkostningsbestemt ved lejeaftalens indgåelse i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Ministeriet bemærker desuden, at disse bemærkninger blev udarbejdet samtidig med, at boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som vi kender den i dag, blev indført i lovgivningen. En ordning som efter dens indhold tillige kan få lejen reguleret efter reglerne om omkostningsbestemt leje i boligreguleringslovens § 7.

Ministeriet bemærker slutteligt, at skulle lovgiver have haft intention om, at lejemål med en leje fastsat efter § 5, stk. 2, ikke skulle kunne anvendes som sammenligningslejemål i henhold til boligreguleringslovens § 29 c, måtte dette nødvendigvis være tydeliggjort i bestemmelsens ordlyd, når lejemål med en leje fastsat efter § 5, stk. 2, i øvrigt kan opfylde alle formelle krav for at anvendes som sammenligningslejemål efter ordlyden i boligreguleringslovens § 29 c, jf. ovennævnte ordlydsfortolkning.

Ministeriet finder, at dette havde været oplagt at gøre fra lovgivers side, såfremt dette havde været ønsket, navnlig da der som nævnt ovenfor skete ændringer i boligreguleringslovens § 29 c i forbindelse med implementeringen af boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Lov nr. 1090 af 17. december 2002

Reglerne om småejendomme blev igen ændret ved lov nr. 1090 af 17. december 2002, hvor sidste punktum til den gældende boligreguleringslov § 29 c blev tilføjet, hvorefter 2.-4. punktum ikke gælder for lejeforhold omfattet af lejelovens § 53, stk. 3-5.

Lovændringen vurderes ikke at være relevant i forhold til den nærværende diskussion.

Delkonklusion

Ministeriet bemærker, at det ud fra forarbejderne må lægges til grund, at reglerne om småejendomme blev indført med det formål at lempe administrationen af småejendomme, jf. femte afsnit til bemærkningerne til § 29 c i lov nr. 419 af 1. juni 1994.

Desuden lægges der vægt på, at lejen for sammenlignelige lejemål skal være reguleret omkostningsbestemt, for at lejemålet kan anvendes til sammenligning.

Ministeriet kan ikke entydigt ud fra forarbejderne konkludere, at årsagen til kravet om en efterfølgende omkostningsbestemt regulering skyldes den sidenhen konstaterede ulovlige praksis, men uanset årsag bærer det præg af, at det bærende element for sammenligningen består i, hvorvidt lejemålene er blevet omkostningsbestemt reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Ministeriet skal desuden bemærke, at uanset om årsagen til bestemmelsens udformning måtte være den beskrevne ulovlige praksis, kan det samme formål ikke læses ind i bestemmelsen for så vidt angår den efterfølgende implementerede ordning i § 5, stk. 2, som indføres på en sådan måde, at den efter dens indhold kan opfylde kravene for at kunne indgå som et sammenligningslejemål i boligreguleringslovens § 29 c til fulde.

Slutteligt skal ministeriet bemærke, at forarbejderne – ligesom ordlydsfortolkningen – i ministeriets opfattelse ikke støtter en fortolkning, hvorefter der kan ses bort fra en 'merleje', som anført af Jakob Juul-Sandberg, da forarbejderne alene lægger vægt på, hvorvidt et lejemål er formelt sammenligneligt, og ikke støtter en fortolkning, hvor lejemål kan være 'delvist sammenlignelige' på en sådan måde, at der ved sammenligningen skal ses bort fra dele af lejen.



Anførte argumenter i diskussionen

Flere lejerorganisationer har siden reglerne om småejendomme i forslaget til ny lov om leje blev sendt i høring opponeret mod bemærkningerne til den foreslåede § 32, som viderefører den gældende boligreguleringslovs § 29 c. Nærmere bestemt disse bemærkninger:

”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. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter lovforslagets §§ 23.”

Nedenfor gennemgås og kommenteres på de argumenter, som har været anført herimod.

Forarbejderne til reglerne om småejendomme

Forarbejderne

Argumentet fremført af Lejernes Landsorganisation (LLO) i deres høringssvar indebærer, at der henvises til de ovenfor nævnte forarbejder til gældende boligreguleringslovs § 29 c, hvor LLO anfører, at henvisningen til § 7 skulle være at undgå, at lejen fastsættes til det lejedes værdi, jf. lejelovens § 47.

LLO anfører endvidere, at det, som også nævnt ovenfor, kunne skyldes den ulovlige praksis. Ministeriet er for så vidt enig, så langt som hertil.

Hvor ministeriet er uenig, er, at LLO herefter anfører, at der ved indførelsen af bestemmelsen om gennemgribende modernisering i § 5, stk. 2, i 1996, skulle ske en ændring af reglerne om småejendomme, for at disse lejemål skulle kunne anvendes til sammenligning.

Det fremgår klart af forarbejderne til boligreguleringslovens § 29 c, at formålet var at sikre administrativ lempelse for småejendommene, og ikke at påvirke huslejens størrelse, hverken i opadgående eller nedadgående retning set i forhold til tilsvarende lejemål i ejendomme omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV.

Samtidig må det efter ministeriets opfattelse formodes, at når man efter etableringen af ordningen med småejendomme og lejefastsættelsen herfor indfører muligheden for at gennemføre en gennemgribende modernisering af lejemål, jf. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, - en ordning, som efter dens indhold er egnet til opfyldelse af de formelle krav i en eksisterende bestemmelse, her kriterierne for sammenligning efter § 29 c, må der ved implementeringen ske tilpasning af den eksisterende bestemmelse, såfremt det fra lovgivers side var hensigten, at § 5, stk. 2-ordningen ikke skulle kunne opfylde de formelle krav i reglerne om småejendomme.

Skyggebudget i § 29 c

LLO anfører desuden, at ordningen med skyggebudget i boligreguleringslovens § 29 c ikke kan omfatte § 5, stk. 2-lejen, da denne leje ikke skal beregnes. Af den grund anfører LLO, at skulle man kunne sammenligne med § 5, stk. 2-lejemål, ville det stille lejeren i en bedre retsstilling, hvis ikke der kunne findes sammenligningslejemål, da lejen så ville være fastsat ud fra et skyggebudget med udgangspunkt i § 5, stk. 1. Dette mener LLO er et argument for, at der ikke kan sammenlignes med § 5, stk. 2-lejemål.



Ministeriet bekendt, er der ikke praksis for den af LLO udtrykte holdning, og ministeriet er ligeledes af den opfattelse, at på samme måde, som der kan sammenlignes med gennemgribende forbedrede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når lejen herfor senere er reguleret efter § 7, vil der kunne udarbejdes et skyggebudget herfor.

Ministeriet finder desuden, at dette har støtte i dommen refereret i GD 2007/46 B, hvor boligretten nåede frem til, at der var tale om et omkostningsbestemt lejemål med en lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, hvorefter det altså er muligt at beregne lejen for disse lejemål på samme måde, som for lejemål efter § 5, stk. 1.

Ministeriet finder desuden, at skulle man nå til et andet resultat, måtte man ligeledes nå frem til, at lejemål med en lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, ikke skulle kunne reguleres efter boligreguleringslovens § 7, hvilket der, så vidt ministeriet er bekendt, ikke er uenighed om kan ske.

Den juridiske litteratur

LLO henviser herefter til, at der skulle være uenighed om spørgsmålet i den juridiske litteratur, således at nogle juridiske forfattere er enige med de omtvistede bemærkninger til den foreslåede § 32 i lovforslag nr. L 47 om lov om leje, mens nogle juridiske forfattere måtte være uenige.

LLO fremhæver her særligt Jakob Juul-Sandberg, som lægger vægt på forarbejderne på samme måde, som LLO gør, som argument for, at der ikke skulle kunne sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål.

Ministeriet skal dog hertil bemærke, at Jakob Juul-Sandberg selv på side 306 i hans bog *Det lejedes værdi*, 4. udgave, 2018, bemærker, at dommen refereret i GD 2015/6 B må være udtryk for retstilstanden. Dommen når frem til, at gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, som senere er reguleret omkostningsbestemt i henhold til boligreguleringslovens § 7, kan anvendes som sammenligningslejemål for et gennemgribende forbedret lejemål i en småejendom.

LLO fremhæver ligeledes ekspertudvalgets rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvortil det kommenteres

*”Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – **om overhovedet** – [LLOs fremhævning] udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse”*

Ministeriet har forespurgt Hans Henrik Edlund, som var lejelovseksperter i ekspertgruppen, om formuleringen, og han giver udtryk for, at formuleringen ”om overhovedet” blev indsat som et generelt forbehold, da synspunktet ikke støttes på en så mangfoldig retspraksis, at man i ekspertgruppen ville formulere sætningen uden forbehold. Hans Henrik Edlund lægger dog i sin bog *”Boliglejeret”*, skrevet sammen med tidligere højesteretsdommer Niels Grubbe, utvetydigt og med henvisning til domspraksis til grund, at denne sammenligning kan ske. I *”Boliglejeret”*, 3. udgave, 2019, på s. 366 fremgår følgende:

”Hvis der er sket gennemgribende modernisering af småhuslejligheden, kan der sammenlignes med lejen for gennemgribende modernise-



ret lejlighed, jf. boligreguleringlovens § 5, stk. 2, men kun hvis denne leje har været forhøjet efter reglerne om omkostningsbestemt leje.”

Professor Hans Henrik Edlund er i øvrigt både under udarbejdelsen af lovforslaget, i forbindelse med 2. høring over lovforslaget, hvor han ligeledes blev forelagt høringsnotatet, samt i forbindelse med eksperthøringen over sammenskrivningen blevet forelagt spørgsmålet, hvor han samtlige gange har erklæret sig enig i, at bemærkningerne i hans optik afspejler gældende ret.

Ministeriet kan desuden bemærke, at det ligeledes i huslejenævnsformand Marianne Dons samt juraprofessor Susanne Kiers ”Omkostningsbestemt leje og forbedring”, 4. udgave, på s. 298 fremgår følgende:

”Er lejen i et BRL § 5, stk. 2-lejemål derimod blevet reguleret i henhold til BRL § 7, kan lejemålet anvendes som sammenligningslejemål, GD 2015/06 B.”

Domspraksis

LLO eftersender som yderligere argumentation for sin holdning 3 domme, som LLO mener beviser, at der ikke kan ske sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål:

Københavns Byret – Dom - Afsagt den 27. november 2017 i sagerne BS 24A-2448/2015, BS 24A-2751/2015 og BS 30S-4424/2016

Sagen omhandler fsva. BS 24A-2448/2015 og BS 24A-2751/2015 varsling af lejeforhøjelser, som lejerne har gjort indsigelse imod, mens BS 30S-4424/2016 omhandler en lejers ønske om at få reduceret lejen for lejemålet.

Sondringen har betydning, da det fsva. varsling af lejeforhøjelser er udlejer, der for domstolene skal løfte bevisbyrden for, at den gældende leje er væsentlig lavere end det lejedes værdi iht. lejelovens § 47, mens det fsva. lejers ønske om at få reduceret lejen for lejemålet er lederen, som skal løfte bevisbyrden for, at lejen er væsentlig højere end det lejedes værdi, jf. lejelovens § 49.

I sagen BS 24A-2448/2015 afsiges der udeblivelsesdom, mens der i BS 30S-4424/2016 afsiges afgørelse til udlejers fordel grundet manglende bevisførelse fra lejers side.

Fsva. BS 24A-2751/2015 afgøres spørgsmålet til fordel for lejerne. Fler-tallets afgørelse tager ikke stilling til spørgsmålet om sammenligning med § 5, stk. 2-lejemålene, men konstaterer alene, at de ikke finder bevisbyrden løftet for, at lejen var væsentligt lavere end det lejedes værdi.

Ministeriet vurderer derfor, at dommen ikke kan tages til indtægt for LLO's synspunkt.

Retten i Roskilde – Dom – Afsagt den 7. august 2019 i sag BS-23040/2018-ROS

Sagen omhandler en varsling af lejeforhøjelse for et lejemål i en småejendom, hvor lejer har gjort indsigelse herimod. Udlejer får medhold i huslejenævnet, men boligretten når frem til, at udlejer ikke for



boligretten har løftet bevisbyrden for, at huslejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi.

Ministeriet anser ikke sagen for relevant ift. nærværende problemstilling, da der i sagen hverken er fremført argument om, at lejemålet skulle være gennemgribende moderniseret eller, at der skulle ønskes sammenlignet med gennemgribende moderniserede lejemål med en leje-fastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering iht. boligreguleringslovens § 7.

Ministeriet vurderer derfor, at dommen ikke kan tages til indtægt for LLO's synspunkt.

Retten på Frederiksberg – Dom – Afsagt den 21. februar 2018 i sag BS J-341/2017

Sagen omhandler en nedsættelse af lejen i et lejemål i en småejendom. I sagen oplyses det, at huslejenævnet havde nedsat den årlige leje fra kr. 84.396 til kr. 30.600, hvilket svarer til 600 kr. pr. kvm. Det fremgår endvidere, at køkkenet er det originale køkken, mens badeværelset var blevet totalrenoveret for 5-10 år siden. Det fremgik endvidere, at lejemålet bar præg af, at tidligere beboer havde røget.

Sagen afgøres ved, at lejen fastsættes omkostningsbestemt til 800 kr. pr. kvm.

Ministeriet finder, at det ved det i sagen oplyste fremgår, at det omtvistede lejemål ikke havde gennemgået en gennemgribende modernisering, og finder derfor ikke sagen relevant i forhold til nærværende diskussion.

Ministeriet vurderer derfor, at dommen ikke kan tages til indtægt for LLO's synspunkt.

5.2-leje er ikke omkostningsbestemt leje

LLO problematiserer dernæst, at en leje, fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og senere omkostningsbestemt reguleret, kan anses som en omkostningsbestemt leje.

Til støtte herfor henviser LLO til, at der i Ekspertudvalgets rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor der i opstillingen i tabel 3.5. sondres mellem omkostningsbestemt leje og det lejedes værdi, herunder § 5, stk. 2-lejemål, og mener således, at denne sondring skal ses som et udtryk for, at § 5, stk. 2-lejemål ikke kan være omkostningsbestemte lejemål.

LLO anfører ingen andre argumenter for deres opfattelse.

Ministeriet skal hertil bemærke, at formålet med ekspertgruppens rapport var at belyse § 5, stk. 2-lejen, set i forhold til lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, og at målgruppen for rapporten ikke alene var jurister eller øvrige lejelovseksperter, men derimod politikere og lægmænd. Det har derfor været prioriteret at anvende klare sondringer, som var lette at forstå for lægmænd, og ikke at være helt eksakt på begrebsanvendelsen.

Hvor lejen fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1, fastsættes med udgangspunkt i omkostningerne for ejendommen uden en øvre begrænsning i form af 'det lejedes værdi', fastsættes lejen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, efter det lejedes værdi.



Fælles for dem begge er dog, at de kan reguleres omkostningsbestemt efter boligreguleringslovens § 7, stk. 1. Tillige gælder der for begge, at lejen ikke kan reguleres omkostningsbestemt, når lejen herved vil overstige det lejedes værdi, jf. boligreguleringslovens § 7, stk. 2.

Der er således - også uden for § 5, stk. 2-lejen - et naturligt samspil mellem den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi. Når § 5, 2-lejen i ekspertgruppens rapport opstilles under kategorien 'Det lejedes værdi', skal det ikke tages til indtægt for, at lejen ikke er omkostningsbestemt, men snarere at lejen er fastsat efter den øvre grænse 'det lejedes værdi', i modsætning til lejen fastsat efter § 5, stk. 1, som generelt, i områder hvor gennemgribende moderniseringer er attraktive, antages at være noget lavere.

Ministeriet skal desuden bemærke, at det klart forudsættes i de ovennævnte forarbejder til boligreguleringslovens § 29 c om småejendomme, at kriteriet for at anse en leje for omkostningsbestemt, og altså egnet til sammenligning i henhold til bestemmelsen, vurderes ud fra, hvorvidt lejen har været omkostningsbestemt reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7. Det er uomtvistet, at lejen i et lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan reguleres omkostningsbestemt efter boligreguleringslovens § 7.

Ministeriet skal desuden bemærke, at det, at § 5, stk. 2-lejen kan kaldes omkostningsbestemt, har støtte i det af LLO citerede fra Jakob Juul-Sandberg:

”Det er den omkostningsbestemte leje, der reguleres efter BRL § 7, og ikke »mer-lejen« som er frit aftalt – med overgrænsen »ikke væsentlig over det lejedes værdi«.”

Ministeriet vurderer, at det af denne udtalelse, som LLO har erklæret sig enig i, kan udledes, at § 5, stk. 2-lejen udgøres af den omkostningsbestemte leje, med en merleje – eller forøget afkast om man vil – som frit kan aftales med overgrænsen 'det lejedes værdi'. Dette kan beskrives som en ”præmiering” af udlejere, som foretager samfundsmæssigt ønskelige gennemgribende moderniseringer af lejeboliger. Der ses ikke i lovgivningen at være støtte for, at en sådan præmiering ikke også skulle komme udlejere af lejemål i småejendomme til gode.

Dette har desuden støtte i dommen refereret i GD 2007/46 B, hvor boligretten afsagde dom – og landsretten tiltrådte, at der var tale om et omkostningsbestemt lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Omkostningsbestemt leje kan ikke være en høj leje

Det er ministeriets opfattelse, at den generelle modstand, som LLO har mod, at det skulle være muligt at sammenligne gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme med gennemgribende moderniserede lejemål udlejet efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering iht. boligreguleringslovens § 7, kan skyldes den opfattelse, at den omkostningsbestemte leje altid skal være en leje, som er væsentlig under det lejedes værdi.

Ministeriet er ikke af den overbevisning, at fx et større afkast forhindrer lejen i at kunne anses som værende omkostningsbestemt.



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 ibrugtagningssåret, imidlertid kunne beregnes til langt mere end det lejedes værdi, ja sågar mere end den leje, som kan opnås, hvis lejen fastsættes frit.

Det er også af den grund, at der i lejelovens § 4, stk. 7, er indført en forpligtelse for udlejere, som beregner lejen med et alternativt afkast, til at oplyse, hvad lejen maksimalt kan beregnes til, ligesom udlejeren skal oplyse, om lejen er reduceret som følge af, at den ellers ville overstige det lejedes værdi.

Dette har ligeledes støtte i boligreguleringslovens § 7, stk. 2, hvorefter den omkostningsbestemte regulering af lejen ikke kan kræves, hvis lejen efter lejeforhøjelsen vil overstige det lejedes værdi.

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.

Merleje-synspunktet

LLO har senest fremført synspunktet, at når gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme skal sammenlignes med gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, med en efterfølgende omkostningsbestemt regulering efter boligreguleringslovens § 7, må der ses bort fra den merleje, som er opnået i sammenligningslejemålet som følge af lejefastsættelsen efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

LLO henviser her til Jakob Juul-Sandbergs ”Det Lejedes Værdi”, 4. udgave, 2018, s. 305, hvor fremgår:

”At lejen er blevet reguleret omkostningsbestemt udelukker principielt, at lejen i lejemål fastsat efter BRL § 5, stk. 2, er formelt sammenlignelig. Det er den omkostningsbestemte leje, der reguleres efter BRL § 7, og ikke »merlejen« som er frit aftalt – med overgrænsen »ikke væsentlig over det lejedes værdi«. Det må deraf følge, at denne merleje ikke skal indgå i vurderingen af lejeniveauet i småhuslejemål. Det må også følge forudsætningsvis af forarbejderne, hvorefter formålet med bestemmelsen var, at lejen i småhuse skulle følge det omkostningsbestemte lejeniveau, jf. ovenfor”.

LLO har endvidere fremført, at professor Hans Henrik Edlund har erklæret, at dette også er hans holdning.

Ministeriet har adspurgt Hans Henrik Edlund ind til denne holdning, og han tilkendegiver, at dette er hans holdning, men at der ikke er retspraksis, som bekræfter dette synspunkt.

Som det fremgår af det allerede gennemgåede i dette notat, støttes synspunktet ikke i forarbejderne, som lægger vægt på, at formålet med indførelsen af reglerne om småejendomme var en administrativ lempelse. Det var således ikke intentionen med



indførelsen af småejendomme, at påvirke huslejens størrelse, hverken i opadgående eller nedadgående retning.

Ministeriet finder ligeledes, at synspunktet ikke finder støtte i ordlyden til boligreguleringslovens § 29 c, som meget konkret stiller krav om at:

- Der skal sammenlignes med tilsvarende lejeforhold mht. beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand.
- Det sammenlignelige lejeforhold skal være omfattet af reglerne i boligreguleringslovens kapitel II-IV.
- Lejen i det sammenlignelige lejeforhold skal være reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Gennemgribende moderniserede lejemål med en leje fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan som nævnt opfylde samtlige af disse kriterier og opfylder derfor bestemmelsens formelle krav til at kunne virke som sammenligningslejemål.

Boligreguleringslovens § 29 c tilsiger alene, at der skal kunne sammenlignes med lejen i lejemål, som opfylder betingelserne for at kunne benyttes som sammenligningslejemål, og det er ministeriets holdning, at det er uden støtte i hverken forarbejder eller ordlyd, at indlæse restriktioner i, hvorvidt det er hele lejen, som der kan sammenlignes med.

Synspunktet kan muligvis være båret af en generel holdning om, at den omkostningsbestemte leje skal være af en forholdsvis lav størrelse, og at en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, derfor bør udelukkes alene af den grund. Såfremt dette måtte være tilfældet kan der henvises til redegørelsen ovenfor under "*Omkostningsbestemt leje kan ikke være en høj leje*".

Delkonklusion

Ministeriet kan på baggrund af det gennemgåede konkludere, at ministeriet ikke finder det godtgjort af LLO, at der ikke fsva. gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme skulle kunne ske sammenligning med lejen i gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, når lejen efterfølgende er blevet reguleret omkostningsbestemt i henhold til boligreguleringslovens § 7. Synspunktet strider efter ministeriets opfattelse mod bestemmelsens ordlyd, forarbejderne, retspraksis og den juridiske litteratur.

Ministeriet finder det heller ikke ved LLOs argumentation godtgjort, at § 5, stk. 2-lejen ikke skulle kunne anses for en omkostningsbestemt leje. Et synspunkt, som efter ministeriets opfattelse strider imod retspraksis (GD 2007/46 B).

Ministeriet finder det tillige heller ikke ved LLOs argumentation godtgjort, at der skulle kunne læses begrænsninger ind i, hvilke dele af lejen der kan sammenlignes med for lejemål, som opfylder kriterierne for at anvendes som sammenlignelige lejemål. Et synspunkt, som der efter ministeriets opfattelse ikke har støtte i hverken forarbejder eller ordlyd, og som bekræftet af Professor Hans Henrik Edlund ikke har støtte i retspraksis.

Domspraksis til støtte for ministeriets holdning

Ministeriet har henvist til nogle af dommene ovenfor, men der kan opsummerende her henvises til:

GD 2007/46 B



I denne dom nåede boligretten frem til, at lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan være omkostningsbestemte lejemål. Da landsretten efter indbringelse for denne tilkendegav, at sagen ville få samme resultat for denne, blev sagen forligt. For nærmere herom henvises til nedenstående gengivelse af tidligere udsendte skrivelse fra 2016.

GD 2015/6 B samt utrykt boligretsdom fra Frederiksberg ret (BS 1328/2004)

I begge sager nåede boligretten frem til, at der ved gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme kunne ske sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende var blevet omkostningsbestemt reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7.

Øvrigt

Ministeriet kan i øvrigt oplyse, at den af ministeriet udtrykte holdning ikke er ny, men også blev meldt ud ved et brev til en borger i 2016, hvoraf fremgik:

”Ved brev af 10. januar 2016 har du anmodet ministeriet om en udtalelse vedrørende lejefastsættelse for lejemål i såkaldte småejendomme i henhold til reglerne i boligreguleringslovens kapitel IV A. Du har således spurgt om der ved lejefastsættelsen for et gennemgribende moderniseret lejemål i en småejendom efter ministeriets opfattelse kan ske sammenligning med gennemgribende forbedrede lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Ministeriet kan i den anledning oplyse, at det ikke af lovgivningen udtrykkeligt fremgår, om sådanne lejemål kan anvendes som sammenligningslejemål. Der findes så vidt ministeriet er bekendt ikke retspraksis, som tager stilling til spørgsmålet.

Efter reglerne i lovens § 29 c fastsættes huslejen i denne type lejemål efter det lejedes værdi med den modifikation, at der skal ske sammenligning med lejemål, som er omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, det vil sige lejemål med omkostningsbestemt husleje. Hertil kommer at leje skal være reguleret efter boligreguleringslovens § 7, det vil sige forhøjet som følge af stigende driftsudgifter.

Ministeriet er bekendt med, at der efter domspraksis kan ske huslejeregulering efter lovens § 7 i lejemål, hvor lejen er fastsat efter lovens § 5, stk. 2. I sagen refereret i GD 2007/46 B var lejen for et gennemgribende forbedret lejemål ifølge lejekontrakten sammensat af en omkostningsbestemt del og et aftalt forbedringstillæg uden, at det fremgik, at lejen var fastsat efter lovens § 5, stk. 2. Boligretten statuerede, at der var tale om et omkostningsbestemt lejemål, med lejefastsættelse efter lovens § 5, stk. 2. Afgørelsen blev indbragt for landsretten, som fremkom med en tilkendegivelse om, at sagen ville få samme udfald som i boligretten.

Det kan på dette grundlag lægges til grund, at lejen for lejemål med en leje efter lovens § 5, stk. 2, efter omstændighederne vil kunne reguleres efter lovens § 7. Dette må føre til, at begge de formelle krav i lovens § 29 c, at sammenligning kun kan ske med lejemål omfattet af boligreguleringslovens kapitel II-IV, og at lejen for disse lejemål skal være



reguleret efter lovens § 7, må anses at være opfyldt. Dette resultat harmonerer med formålet med de særlige regler for lejefastsættelsen for mindre ejendomme, som alene blev indført med det formål, at gøre administrationen af sådanne ejendomme enklere. Det var ikke intentionen med lovændringen at påvirke huslejens størrelse hverken i opadgående eller nedadgående retning.

Ministeriet er på denne baggrund af den opfattelse, at det ikke er udelukket at anvende lejemål med en leje fastsat efter lovens § 5, stk. 2, som sammenligningslejemål ved fastsættelse af det lejedes værdi for et lejemål i en mindre ejendom efter boligreguleringslovens kapitel IV A.

I litteraturen henvises til Grubbe og Edlund, Boliglejeret s. 333, og modsat Jacob JuulSandberg, Det Lejedes værdi s. 261.”

Konklusion

Sammenligning med § 5, stk. 2-lejemål

Opsummerende kan ministeriet konkludere, at der efter ministeriets opfattelse er støtte i retspraksis, forarbejderne, bestemmelsens ordlyd og den juridiske litteratur for, at der for gennemgribende moderniserede lejemål kan ske sammenligning med lejen for gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Merleje-synspunktet

Ministeriet kan ligeledes konkludere, at der efter ministeriets opfattelse er støtte i forarbejderne og bestemmelsens ordlyd for, at når der for gennemgribende moderniserede lejemål i småejendomme skal ske en sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål med en lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, hvor lejen efterfølgende er omkostningsbestemt reguleret i henhold til boligreguleringslovens § 7, vil det være den fulde leje, som der skal sammenlignes med.

Ministeriet finder derfor ikke, at det kan gøres gældende, at der skal ses bort fra en eventuel merleje opnået som følge af lejefastsættelsen i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Bemærkningerne til den foreslåede § 32

Ministeriet kan endvidere konkludere, at bemærkningerne til den foreslåede § 32, som viderefører den gældende boligreguleringslovs § 29 c, er støttet af professor Hans Henrik Edlund som gældende ret med støtte i retspraksis, uanset Hans Henrik Edlunds holdning til, hvorledes der ved sammenligningen skal ses bort fra dele af lejen. En holdning, som der i øvrigt efter Hans Henrik Edlunds eget udsagn ikke er retspraksis, som kan bekræfte.

Ministeriet finder således, at der på det foreliggende er grundlag for at konkludere, at bemærkningerne til den foreslåede § 32 retmæssigt afspejler den gældende ret på området.