

Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

§ 29 b. § 29 c gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 29 c, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Stk. 2. I ejendomme opført efter den 1. januar 1995 gælder § 29 c, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

§ 29 c. Reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 29 b. 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

3.5.1. Gældende ret

3.5.1.1. Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 b følger det, at reglerne i kapitel IV A gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen medfører, at der, såfremt ejendommen pr. 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, gælder særlige regler for lejefastsættelse og -regulering i ejendommen. Tilsvarende gælder særlige regler, såfremt ejendommen ejes af en andelsboligforening, og andelsboligforeningen pr. 1. januar 1995 udlejede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 c følger det, at reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje gælder for ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit. 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 afgang 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.

Bestemmelsen medfører, at lejen for de mindre ejendomme i regulerede kommuner, ikke fastsættes efter de reglerne om omkostningsbestemt husleje, men i stedet efter det lejedes værdi, dog med den modifikation, at der kun kan ske sammenligning med lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter boligreguleringslovens § 7.

Kan der ikke findes sammenligningslejemål kan huslejenævnet fastsætte lejen ved at indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter m.v., og på dette grundlag ansætte den leje, som vil kunne opkræves. Dette kaldes et skyggebudget.

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 d følger det, at reglerne om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri i kapitel VIII A i lov om leje gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit.

Bestemmelsen medfører, at lejen i mindre ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit fastsættes efter lejelovens regler om lejefastsættelse for indeksfinansieret boligbyggeri.

Af den gældende boligreguleringslovs § 29 e følger det, at ud over de i §§ 29 c og 29 d nævnte regler gælder reglerne om forbedringer mv. i kapitel X i lov om leje.

Bestemmelsen angiver, at lejelovens regler i kapitel X om forbedringer også finder anvendelse for småhuse.

3.5.2. Transport- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

3.5.2.1. Huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

Reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme foreslås med sproglige justeringer videreført i lejelovens kapitel 5.

Som en ny bestemmelse foreslås § 29 b, stk. 2, som fastslår, at § 29 c gælder i ejendomme opført efter den 1. januar 1995, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug. Da der har været tvivl om retsstillingen på området, ønskes dette klarlagt ved indførelse af denne bestemmelse. Denne ændring kan have karakter af en materiel ændring.

Der foreslås endvidere redaktionelle ændringer, idet den gældende boligreguleringslovs § 29 c, 1. pkt., foreslås omformuleret, således at det ikke af bestemmelsen fremgår, at reglerne ikke gælder for ejendomme, hvis opførelse er finansieret med indekslån i henhold til § 29, stk. 2, i lov om realkredit. Denne del foreslås i stedet indført som et nyt stykke i § X i kapitel 1.

Den gældende boligreguleringslovs § 29 d foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen må anses for overflødig, da lejelovens kapitel om huslejeregulering for indeksfinansieret boligbyggeri allerede vil finde anvendelse for ejendommene, når både reglerne om omkostningsbestemt leje samt huslejeregulering for mindre ejendomme ikke finder anvendelse for ejendommene.

Den gældende boligreguleringslovs § 29 e foreslås ikke videreført, idet bestemmelsen må anses for overflødig, da lejelovens regler om forbedringer allerede finder anvendelse, når boligreguleringslovens regler på området ikke finder anvendelse.

Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand.

Til 29 b

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 b, gælder reglerne i kap. IV A for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. I ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder reglerne, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen

I § 29 b, stk. 1, 1. pkt., foreslås, at § 29 c gælder for lejeforhold i ejendomme, som den 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder.

Bestemmelsen har sammen med de øvrige regler om småejendomme til formål at lempe den administrative byrde for beregning og varsling af den omkostningsbestemte leje i små ejendomme.

Reglerne om småejendomme gælder for ejendomme, som pr. 1. januar 1995 omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder. Reglerne gælder alene i regulerede kommuner og ikke for ejendomme, som er omfattet af reglerne om 80 pct. ejendomme, jf. BRL § 4, stk. 3.

Reglerne om omkostningsbestemt leje gælder omvendt ikke for de ejendomme, som havde 6 eller færre beboelseslejligheder pr. 1. januar 1995, jf. BRL § 4, stk. 5. Der er dog en række bestemmelser som alligevel finder anvendelse.

Det afgørende er antallet af beboelseslejligheder d. 1. januar 1995. Det er således uden betydning, hvor mange beboelseslejligheder ejendommen indeholdte før eller efter d. 1. januar 1995.

Ved opgørelsen af antallet af beboelseslejligheder anvendes det udvidede ejendomsbegreb, jf. BRL § 4 a. Det ville altså fx være en storejendom, hvis 7 ejerlejligheder, der pr. 1. januar 1995 henhørte under samme ejerforening og ejedes af samme ejer.

Det er antallet af beboelseslejligheder, som er afgørende for, om ejendommen er omfattet af reglerne i dette kapitel. Antallet af klubværelser eller erhvervslejligheder har som udgangspunkt ikke betydning for ejendommens status. Er ejendommen omfattet af reglerne om 80 pct. ejendomme, jf. BRL § 4, stk. 3, vil reglerne om småejendomme dog ikke finde anvendelse. Det er ligeledes uden betydning, om beboelseslejlighederne er udlejet eller ej.

Ved en beboelseslejlighed forstås et eller flere lokaler til beboelse, som indeholder selvstændigt køkken, og som har indlagt vand og afløb. Begrebet beboelseslejlighed omfatter således bl.a. villaer, lejligheder og rækkehuse, som opfylder de nævnte betingelser. Blandede lejemål indgår tillige, når de opfylder betingelserne.

Eventuelle enkeltværelser udlejet til beboelse har således ingen indflydelse på om ejendommen kan klassificeres som en småejendom.

Er en ejendom omfattet af reglerne i dette kapitel, gælder de for al udlejning til beboelse i ejendommen, også eventuelle enkeltværelser.

Det er som udgangspunkt uden betydning, om anvendelsen var lovlig. En ulovlig anvendelse til beboelse skal således medregnes ved opgørelsen. Det gælder dog ikke, hvor anvendelse til andet end beboelse har været i strid med reglerne om benyttelse af boliger i BRL kapitel 7. Har en del af en ejendom således den 1. januar 1995 været benyttet til andet end beboelse i strid med reglerne om benyttelse af boliger, skal den del af ejendommen medregnes som beboelse i opgørelsen. I sidste ende beror det dog på en konkret vurdering, hvori bl.a. kan indgå, hvem der har etableret det ulovlige forhold.

I stk. 1, 2. pkt., foreslås, at i ejendomme, som ejes af andelsboligforeninger, gælder § 29 c, såfremt der i ejendommen er 6 eller færre beboelseslejligheder, der er udlejet af andelsboligforeningen.

Bestemmelsen fastslår særlige regler for kvalificeringen af småejendomme, når ejendommene ejes af andelsboligforeninger. Her gælder, at udlejes der pr. 1. januar 1995 af andelsboligforeningen 6 eller færre beboelseslejligheder, gælder reglerne om småejendomme i ejendommen.

Bestemmelsen skal læses i forbindelse med 1. pkt. og det er derfor stadig forholdene pr. 1. januar 1995, som er afgørende for ejendommens status. Reglen fastsætter således alene, hvilke lejligheder der skal medregnes, når det skal opgøres, hvor mange lejligheder der var udlejet pr. 1. januar 1995.

Det er en forudsætning for at falde ind under bestemmelsen, at ejendommen til stadighed ejes af en andelsboligforening. En ejendom med fx 10 beboelseslejligheder, som pr. 1. januar 1995 var ejet af en andelsboligforening, hvor 6 eller færre beboelseslejligheder var udlejet af andelsboligforeningen vil således overgå til at være en storejendom, såfremt den sælges til privat udlejning, jf. stk. 1, 1. pkt.

Overtager en andelsboligforening omvendt en privat udlejningsejendom efter d. 1. januar 1995 vil nærværende bestemmelse ikke finde anvendelse, men ejendommens status vil være afhængig af antallet af beboelseslejligheder i ejendommen pr. 1. januar 1995, jf. stk. 1, 1. pkt.

I stk. 2, foreslås, at i ejendomme opført efter den 1. januar 1995 gælder § 29 c, hvis ejendommen omfattede 6 eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug.

Bestemmelsen indebærer, at det er antallet af beboelseslejligheder i ejendommen på tidspunktet på ejendommens ibrugtagning, som er afgørende for ejendommens status, når ejendommen er opført efter d. 1. januar 1995.

En ejendom anses for taget i brug, når der er givet ibrugtagningstilladelse eller ejendommen faktisk er taget i brug.

Forslaget indebærer, at den gældende boligreguleringslovs § 29 b om hvornår de særlige regler om huslejustrering for mindre ejendomme finder anvendelse videreføres, dog med den potentielle materielle ændring, at der i stk. 2 foreslås, at opgørelsen for ejendomme foretages på tidspunktet, hvor ejendommen tages i brug.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit 3.5.1.1 og 3.5.2.1. i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.

Til 29 c

Efter den gældende boligreguleringslovs § 29 c, gælder reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje for ejendomme, hvis opførelse ikke er finansieret med indeksslån efter § 29, stk. 2, i lov om realkredit. 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

I § 29 c, 1. pkt., foreslås, at reglerne om ændring af lejevilkår i kapitel VIII i lov om leje finder anvendelse for ejendomme omfattet af § 29 b.

Bestemmelsen indebærer, at reglerne i lejelovens kapitel VIII om ændring af lejevilkår gælder for disse ejendomme. Dette bevirker, at lejefastsættelse og -regulering for disse ejendomme ikke skal ske i henhold til reglerne om omkostningsbestemt husleje, men efter reglerne om det lejedes værdi.

Udlejerens kan herefter kræve lejen forhøjet efter lejelovens § 47, hvis lejen er væsentlig lavere end det lejedes værdi, når der sammenlignes med ejendomme som er reguleret efter BRL § 7, jf. 2. pkt. Omvendt kan lejeren kræve lejen nedsat, hvis lejen er væsentlig over den lovlige leje. I begge tilfælde gælder udgangspunktet, at det er den part, som ønsker lejen ændret, som bærer bevisbyrde for, at lejen væsentligt afviger fra det lejedes værdi i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter BRL § 7.

Baggrunden for at overføre de mindre ejendomme fra de omkostningsbestemte legeberegningsregler til lejelovens regler er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme.

I 2. pkt. foreslås, at 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.

Bestemmelsen indebærer, at trods lejen skal fastsættes efter reglerne om det lejedes værdi, kan lejen ikke væsentligt overstige den leje, som betales for tilsvarende lejemål, hvor lejen er omkostningsbestemt reguleret. 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 **BRL § 7**. Heraf følger, at der for disse lejemåls vedkommende ikke kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter **BRL § 5, stk. 1**, på et tidspunkt, hvor der for det pågældende lejemål endnu ikke er gennemført en lejeregulering efter **BRL § 7**.

Begrundelsen herfor er, at det ikke med **BRL § 29 c** er hensigten at løfte lejen for mindre ejendomme, men alene at lette den administrative byrde ved at udleje disse.

BRL § 7 giver mulighed for at hæve lejen, såfremt lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi til udligning af forskellen. En sådan lejeforhøjelse kan dog ikke kræves, hvis det vil medføre, at lejen overstiger det lejedes værdi, jf. **LL § 47, stk. 2**.

Der skal sammenlignes med tilsvarende lejeforhold med hensyn til beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsestilstand. Der kan dog sammenlignes med lejemål med forskellige niveau af forbedringer, når blot der ses bort fra tillæg for forbedringer, som ikke findes i det omtvistede lejemål. For nærmere omkring kriterierne for sammenligning henvises til bemærkningerne til **LL § 47, stk. 2, 1. pkt.**

Lejen må ikke væsentligt overstige den leje som betales for tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter **BRL § 7**. Det er en konkret vurdering, hvorvidt lejen væsentligt overstiger den sammenlignelige leje, men efter retspraksis er en afvigelse på 10-15 pct. som udgangspunkt væsentlig.

Der kan ikke sammenlignes med andre ejendomme, som er omfattet af reglerne for huslejerregulering af mindre ejendomme.

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. **BRL § 5, stk. 2**, kan der sammenlignes gennemgribende moderniserede lejemål i storhusejendomme. Dette kræver dog, at lejen for disse efterfølgende har været forhøjet efter **BRL § 7**.

Er lejemålet beliggende i en ejendom, som er taget i brug i 1964 eller senere, vil der kunne sammenlignes med ejendomme, hvor afkastet er beregnet efter **BRL § 9, stk. 2**.

I 3. pkt. foreslås, at 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.

Bestemmelsen indebærer, at såfremt der i ejendommen er lokaler, som anvendes til andet end beboelse, skal der ske sammenligning med tilsvarende ejendomme.

For at ejendomme er sammenlignelige, kræves det, at der i disse er en tilsvarende boligprocent. Dette medfører tillige, at har en ejendom lejemål indeholdende andet end beboelse, kan der ikke sammenlignes med ejendomme, som alene indeholder rene beboelseslejemål.

Bestemmelsen gør omvendt ikke lejemål i blandede ejendomme uanvendelige som sammenligningslejemål for lejemål beliggende i ejendomme hvor der alene er boliger.

I 4. pkt. foreslås, at 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**.

Såfremt der ikke findes lejemål i området, som opfylder alle kravene til sammenlignelighed, herunder lejemål, hvor lejen er reguleret efter **BRL § 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. I daglig tale omtales dette, som et skyggebudget.

Skyggebudgettet udarbejdes som nævnt på baggrund af ejendommens driftsudgifter m.v., og forudsætter derfor, at udlejeren samarbejder med huslejenævnet. I de tilfælde, hvor udlejeren ikke samarbejder, kan huslejenævnene foretage et skøn over ejendommens driftsudgifter m.v., dog således at skønnet ikke kommer udlejeren til fordel. Det er således i udlejerens interesse at medvirke til, at skyggebudgettet udarbejdes på baggrund af faktiske oplysninger om ejendommen.

Skyggebudgettet udarbejdes af huslejenævnet, og kan først udarbejdes, når det er konstateret, at der ikke findes sammenlignelige lejemål. Der kan således ikke udarbejdes et skyggebudget, førend det er afklaret, om der findes sammenligningslejemål.

I 5. pkt. foreslås, at 2.-4. pkt. gælder dog ikke for lejeforhold omfattet af **§ 53, stk. 3-5, i lov om leje**.

Bestemmelsen indebærer, at lejeforhold omfattet af LL § 53, stk. 3-5, ikke er begrænset til at skulle fastsætte lejen, så den ikke væsentligt overstiger lejen i tilsvarende lejeforhold, hvor lejen er reguleret efter **BRL § 7**.

LL § 53, stk. 3-5 omhandler de lejeforhold, hvor lejefastsættelsesreglerne ved aftale kan fraviges, således at lejen kan fastsættes til markedslejen.

Forslaget indebærer, at den gældende boligreguleringslovs § 29 c om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner videreføres med redaktionelle ændringer.

For en nærmere gennemgang af gældende ret henvises til afsnit **3.5.1.1 og 3.5.2.1.** i de almindelige bemærkninger til lovforslaget.