

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)
Cc: TRM Nynne Horn (nho@trm.dk)
Fra: dl@dklf.dk (dl@dklf.dk)
Titel: HØRINGSSVAR til: Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner
E-mailtitel: HØRINGSSVAR til: Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner (Id nr.: 680362)
Sendt: 06-10-2020 18:24:45
Bilag: Høringssvar-fra-DL-2-udgave-20200918.pdf;

Med reference til høringsmail af 23.9.2020, følger hermed Danmarks Lejerforeningers supplerende høringssvar:

Som bekendt har en nyligt vedtaget lovpakke netop haft til formål at dæmme op for, og modvirke, de af Folketinget uønskede virkninger af den gældende BRL's § 5 stk 2. Derfor er det en negativ overraskelse at finde et element som det nedenfor citerede i det foreliggende lovforslag. Et element, som vil have den stik modsatte effekt, idet det vil give store huslejestigninger i forbedrede småhuslejemål, særligt i de større byer.

Det handler om en bemærkning der (ukorrekt) konstaterer at der skulle være fastlagt en entydig retspraksis om at forbedrede lejemål i småhuse kan lejefastsættes ved sammenligning med regulerede BRL § 5 stk 2 lejemål i storhuse.

Det vi konkret sigter til er bemærkningerne '3.5.2.1'... '§ 29 c' (pdf-filens side 6), hvor der skrives:

...

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.

...

Det beskrevne er en retstilstand som er ønsket af visse udlejekredse, men det er et omtvistet emne, som på ingen måde er endeligt afklaret i gældende retspraksis. Der findes divergerende afgørelser på området. Den citerede bemærkning vil fungere som et valg af side i en igangværende tvist om hvordan retspraksis skal udmøntes.

Dermed er den citerede bemærkning ikke i overensstemmelse med den generelle indledende erklæring til lovforslaget: "... Som et led i sammenskrivningen er der foreslået enkelte indholdsmæssige ændringer som fortrinsvist har til formål at samordne lovgivningen på områder, hvor der i dag er mindre betydende forskelle imellem lejeloven og boligreguleringsloven. Der for disse ændringers vedkommende tale om ændringer af meget begrænset betydning, som medtages for at fremme forenklingen. Disse ændringer er fremhævet i lovforslagets bemærkninger....".

Den citerede bemærkning er heller ikke i overensstemmelse med sidste sætning i indledningsafsnittet til pågældende '3.5.2.1': "Der er ikke tilsigtet nogen ændringer i den gældende retstilstand."

Forslag om tilretning:

Vi vil på denne baggrund på det skarpeste henstille, at den ovenfor citerede bemærkning helt udgår af lovforslaget.

Som anført ovenfor er dette et supplerende høringssvar, idet vi i øvrigt fuldt ud fastholder vores den 18.9.2020 fremsendte høringssvar. (Vedlagt som pdf-fil).

Vi står naturligvis til rådighed såfremt det fremsendte skulle give anledning til usikkerhed om fortolkning, eller i øvrigt giver anledning til spørgsmål.

*Venlig hilsen
Henrik Stougaard
Landssekretær*

Den 23.09.2020 kl. 08.41 skrev TRM Nynne Horn:

Til høringsparterne

Ved en beklagelig fejl indgik reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner ikke i de lovudkast om ny lov om leje og lov om boligforhold, som var i offentlig høring i perioden 19. juni 2020 til 18. september 2020, jf. Transport- og Boligministeriets mail af 19. juni 2020 samt mail af 3. juli 2020 om udskydelse af høringsfristen.

Vedhæftet fremsendes (ud over det tidligere fremsendte høringsmateriale) høringsbrev af d.d. samt udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner.

Venlig hilsen

Nynne Horn

Specialkonsulent

Transport- og Boligministeriet
Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

nho@trm.dk

Telefon +45 23 47 37 73

www.trm.dk

Til:

Fra: TRM Nynne Horn (nho@TRM.dk)

Titel: Høring over 2 lovforslag - lov om leje og lov om boligforhold

Sendt: 19-06-2020 15:45:45

Hermed fremsendes høring over 2 lovforslag om udmøntning af den del af lejelovsforslaget af 11. juni 2014, som omhandler en sammenskrivning af lejeloven og boligreguleringsloven.

Se vedhæftede, som også kan tilgås via følgende link:

<https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/64086>

Venlig hilsen

Nynne Horn
Specialkonsulent

Transport- og Boligministeriet
Ministry of Transport and Housing
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K

nho@trm.dk

Telefon +45 23 47 37 73

www.trm.dk

Transport- og Boligministeriet
trm@trm.dk
nho@trm.dk (Nynne Horn)

Dato: 06.10.2020

Vedrørende: Høringssvar – huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner

I har udsendt høring med udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner.

Åben ikke døren for lejestigninger ved utilsigtet at slippe grebet til omkostningslejen

Vi vil påpege, at der utilsigtet kan ske en ændring i retstilstanden, hvis denne betragtning bringes i anvendelse:

”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”

Der er ingen generel praksis for, at noget sådant er muligt pt.

En leje fastsat efter § 5.2 kan ikke efterfølgende opreguleres ved en varsling af lejestigning på baggrund af § 7 og fremefter. Der er gjort enkelte forsøg på at vride juraen dertil, - men det er absolut ikke praksis – og ikke i overensstemmelse med meningen med den nugældende § 29 C.

Åben ikke døren til, at småhuslejemål kan sammenlignes med § 5.2 lejen, da det vil fjerne bindingen til omkostningslejen som sammenligningsgrundlag – og derved indbyde til en bølge af lejestigninger.

Husk at lejen efter § 5.2 er at betragte som den leje, der vil gælde i en ureguleret kommune. Småhusprincippet hører hjem, der hvor der er regulering. Småhusreglen blev meget fornuftigt indført for at lette administrationen – ikke for at hæve lejeniveauet.

Bevisbyrdeabsurditeter udenfor de største byer

Bemærkninger herunder kommer på baggrund af, at vi bedre end mange andre ved, hvordan tingene udmonter sig bredt ude i landet. Det er vores hjerteland historisk.

Nugældende § 29 C har det princip, at man benytter ”skyggebudget”, hvis der ikke er noget sammenligningsgrundlag. Et fornuftigt princip, - og egnet til de lidt mindre købstæder, stationsbyer ect.

Men bundet op på, at domspraksis fordrer, at der ikke er sammenligningsmuligheder – er det blevet til, at en uskyldig lejer, der indbringer en sag om småhuslejen f.eks. i Grenaa – kan ende op med, at småhuslejen i den by ikke kan anfægtes uanset lejemålets stand.

Hvordan det det?

Jo, det kan meget nemt være sådant, at huslejenævnet faktisk ikke kender til lejestigninger beregnet ud fra § 7 i boligreguleringsloven, - men at der dog er ejendomme i byen, hvor der muligvis skjuler sig en enkelt ejendom – hvor der kunne være sket en varsling efter budget.

Det ved nævnet ikke, det ved lejer ikke, - det ved den lokale grundejerforening måske, men de står jo ikke klar til at hjælpe – og i tilfældet Grenaa er der ikke nogen lejerorganisation med tilstrækkeligt indsigt til at kunne sandsynliggøre, at der ikke findes sammenligningsgrundlag.

Summa summarum, - retstilstanden er, at en småhusleje ikke kan nedsættes i Grenaa. Det har ikke været lovens hensigt, men det er sådant det fungerer.

Problemstillingen illustreres af disse domme:

TBB2009.22 V.L.D. 5. september 2008 i anke 8. afd. B-1357-07

Det kunne ikke udelukkes, at der fandtes sammenligningslejemål. Lejer kunne derfor ikke alene på baggrund af skyggebudget få medhold i påstand om nedsættelse af leje i småhus.

Lejemålet lå i Hadsten.

Næppe et sted, hvor man forventer at chancen for at finde en ejendom, hvor lejen er opreguleret efter § 7 er stor.

TBB2014.487 Ø.L.D. 28. marts 2014 i anke 20. afd. B-1360-13

Lejer af småhuslejemål havde ikke ført bevis for, at der ikke fandtes egnede sammenligningslejemål, selv om huslejenævnet havde lagt dette til grund og udarbejdet et skyggebudget.

Lejemålet lå i Præstø.

TBB2016.131 V.L.D. 29. oktober 2015 i anke 2. afd. B-1549-14 og B-1550-14

Lejer af et småhuslejemål havde ikke løftet bevisbyrden for, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål.

Lejemålet lå i Grenaa

TBB2016.930 V.L.D. 19. august 2016 i anke 3. afd. B-0135-16

Bevist, at der i større provinsby ikke fandtes lejemål, der var anvendelige til sammenligning i en sag om lejens størrelse i et småhuslejemål.

Lejemålet lå i Skive, og beviset byggede på, at undertegnede ved vidneudsagn for Landsretten kunne sandsynliggøre påstanden ved at kunne redegøre for forholdene i kommunen fra der blev indført boligregulering i 1979 og fremefter – på baggrund af selv at have arbejdet med det siden 1980.

TBB2018.99 V.L.D. 27. september 2017 i anke 1. afd. B-0371-17

Sammenligningslejemål i én ejendom var tilstrækkeligt til at løfte bevisbyrden for, at lejen for et småhuslejemål lå væsentligt over det lejedes værdi.

Lejemålet lå i Silkeborg.

Her var problemstillingen omvendt – men påstanden fra udlejerside var, at en sammenlignings-ejendom var utilstrækkelig. Men her fandt Retten, at det ene var tilstrækkeligt, og lejers mulighed for at få lejen vurderet blev derved reddet hjem.

TBB2020.1 V.L.D. 6. september 2019 i anke 4. afd. BS-34985/2018-VLR

Da lejer havde løftet bevisbyrden for, at der ikke fandtes sammenlignelige lejemål i Nibe, blev huslejenævnets skønsmæssige ansættelse af lejen for et småhuslejemål ikke tilsidesat

Lejemålet lå i Nibe, og at den faldt ud til lejers fordel skyldtes et ualmindeligt grundigt forklaringsbidrag fra huslejenævnets formand, - også med en grundig historisk gennemgang

Og modsat sagen fra Hadsten, - som formodentligt burde have haft samme resultat. Men det krævede netop, at der findes en stærk sagkundskab omkring de lokale forhold og at lejer også kan finde denne.

Men det væsentlige i henvisningen til de nævnte domme er, at tolkninger som dem, der refereres fra Hadsten, Præstø og Grenaa er, at der florerer en bevisbyrdeforståelse, der gør, at en lejer, der ønske lejen vurderet – skal vide det ofte umulige – og bevise, at noget ikke findes.

Det sker når et huslejenævn benytter skyggebudget – og udlejer derefter ved Retten reelt beder lejer rede-gøre for lejeforhold i samtlige storhuse i området.

Det må også gælde omvendt, at en udlejer, der ønsker lejen forhøjet, kan stå i samme problem, men på den side har de sædvanligvis bedre adgang til at indsamle viden om forholdene.

Kunne I tænke nærmere over, hvordan hensigten med at kunne benytte skyggebudget også reelt fungerer, der hvor den er tiltænkt?

Bevisforhold i de større byer

Huslejenævnene vil i de større byer sædvanligvis have kendskab til lejen i lejemål, hvor der har været varslet lejeforhøjelse efter § 7 og efterfølgende. Og de er indrømmet en mulighed for, at de ud fra det skønner, hvad en lejeværdi efter reglen i § 29 C bør være – og en mulighed for, at der i det skøn også henses til væsentlighed.

Det alt i alt i tråd med, at småhusreglen skal være mere enkel at gå til end den egentlige beregnede omkostningsleje.

Men det bør også indtænkes, hvad der sker i næste led bevismæssigt, da det vil være lejer, der skal føre et bevis for rimeligheden i det huslejenævnet måtte nedsætte en leje til – hvis Retten skal vurdere derefter.

Og omvendt udlejer, hvis det handler om lejestigninger.

Der bør ses nærmere på, hvordan huslejenævnene begrunder deres vurderinger – enten ved henvisning til konkrete lejemål – eller hvis huslejenævnet fremlægger interne statistikker, som redskab. Det vil lette retsplejen – og fjerne det moment, at man kan stå i Retten uden at have noget belæg for at vide, hvad nævnet bygger deres vurdering på.

Med venlig hilsen

Jørgen D. Jensen
Driftsleder



Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

5. oktober 2020

Vedr. j.nr. 2020-2113 - høringssvar angående udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner,

Ministeriets opfølgning på det oprindelige udkast til lov om leje giver anledning til følgende bemærkninger:

"Små-ejendommene" i de regulerede kommuner er en vigtig del af boligmarkedet, specielt i de mindre provinsbyer. Der skal derfor værnes om det regelsæt, der skal være gældende for disse ejendomme. Regelsættet skal jo kunne omfatte mange typer ejendomme – fra lejemål i parcelhuse til lejemål i udlejningsejendomme med op til 6 lejligheder.

Ved lejeregulering bør der derfor kunne sammenlignes med andre tilsvarende lejemål i "småejendomme" – og først derefter skal der kunne kræves udarbejdelse af skyggebudget og / eller sammenligning med lejemål i store ejendomme, hvor der er beregnet omkostningsbestemt leje.

Det er også vigtigt at fremhæve at huslejen i småejendomme, kan fastsættes til markedslejen i det omfang, at der er tale om nyopførte ejendomme (efter 31.12.1991), ombyggede erhvervslokaler og tilsvarende lejemål omfattet af LL § 53, derunder at denne §'s lejefastsættelsesregler kan anvendes.

I bemærkningerne anvendes det nye begreb "gennemgribende moderniserede" gældende for lejemål i "småejendomme" og det antydes, at huslejen i sådanne lejemål i småejendomme, skal kunne sammenlignes med huslejen i egentlige § 5 stk. 2-lejemål, som er "gennemgribende forbedrede," hvilket fuldt ud kan tiltrædes – uden at det som anført i bemærkningerne kræver at lejen i "storhuset" er "forhøjet efter BRL § 7."

Som anført i Danske Udlejere's høringssvar til "Lov om leje" opfordres til, at der i den nye lov, søges skabt et overblik over de gældende lejefastsættelsesregler med tilhørende lejereguleringsregler, idet dette er tiltrængt

Såfremt ovennævnte giver anledning til uddybning, står Danske Udlejere til rådighed.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE

Keld Frederiksen

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157
E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk



**EJENDOM
DANMARK**

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

6. oktober 2020

Ref. j.nr. 2020-2113

Seniorrådgiver, Ph.D.
Morten Jarlbæk Pedersen
+45 2380 9033
mjp@ejd.dk

Bemærkninger til supplerende høring over forslag til lov om leje

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til den supplerende høring om udkastet til en ny lov om leje

Nedenfor findes først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke bemærkninger til dets enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark har følgende overordnede bemærkninger til forslaget.

Vigtigt med klarhed

Det supplerende forslag har til hensigt at gøre reglerne for småhuse mere entydige. Det er en hensigt, som EjendomDanmark til fulde kan støtte. I EjendomDanmark er vurderingen dog, at man ikke helt kommer i mål hermed.

Regulering tilbage i tid er uhensigtsmæssig

Som EjendomDanmark påpegede i høringssvaret til det oprindelige udkast til en ny lov om leje, regulerer man her forhold, der ligger år tilbage. Det er grundlæggende en uhensigtsmæssig måde at lovgive på, og det står ikke klart, om de materielle ændringer, der foreslås i lovgivningen, skal gælde med tilbagevirkende kraft.

Om høringsprocessen og høringsmaterialet

EjendomDanmark skal benytte denne lejlighed til igen at påpege, at materialet til kommentering i forbindelse med udarbejdelsen af den nye lov om leje visse steder synes ufuldstændigt gennemarbejdet. Det er således en smule utilfredsstillende, at ministeriet – efter flere års forberedelse – udelader centrale dele af reguleringen i det oprindelige høringsudkast, hvorefter det bliver nødvendigt med en supplerende høring. Det besværliggør høringsprocessen, hvilket risikerer at medføre, at ministeriet og høringsparterne overser væsentlige dele i materialet.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Nedenfor findes et par bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser.

Ejendomme opført efter den 1. januar 1995

Transport- og Boligministeriet foreslår, at en ejendom opført efter den 1. januar 1995 skal omfattes af reglerne om småhuse, hvis den pågældende ejendom "omfattede seks eller færre beboelseslejligheder, da den blev taget i brug" (§ 29 b, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det er positivt, at ministeriet ønsker at gøre reglerne for ejendomme opført efter den 1. januar 1995 mere entydige.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at der er tale om en reel og materiel ændring i de gældende regler, hvilket ministeriet i høringsudkastet også antyder, men ikke tager endeligt stilling til. Det er EjendomDanmarks vurdering, at retspraksis vedrørende ejendomme opført efter 1. januar 1995 ikke entydigt er afklaret i praksis, hvorfor denne retspraksis selvsagt ikke kan lægges til grund for indførelsen af reglen. EjendomDanmark skal anbefale, at Transport- og Boligministeriet i bemærkningerne til bestemmelsen eksplicit gør det klart, at der er tale om en materiel ændring, når det nu er tilfældet.

EjendomDanmark vurderer desuden, at ministeriet med det foreslåede ikke når helt i mål med den ønskede klarhed. Dette skyldes, at man i regelsættet reelt ikke forholder sig til, hvordan reglerne skal fortolkes i forhold til ejendomme, der er taget i brug i perioden 1. januar 1995 og frem til lovens ikrafttræden. På den ene side formulerer man en klar regel om ejendomme opført efter 1. januar 1995, hvilket viser en hensigt om at regulere tilbage i tid. På den anden side er det ikke i forslaget klargjort, hvordan man skal forholde sig til de ejendomme, der er taget i brug i perioden 1995 til nu, og som nu pludselig entydigt kan kategoriseres som småhuse.

Såfremt ministeriet påtænker at lovgive med tilbagevirkende kraft, skal EjendomDanmark bemærke, at dette har den indbyggede risiko, at nogle bliver ramt, idet de har indrettet sig anderledes, som følge af den nuværende uklare retsstilling vedr. ejendomme med seks eller færre lejligheder opført efter 1. januar 1995. Hvis dette er tilfældet, skal EjendomDanmark anbefale, at man i lovforslaget eksplicit forholder sig til retsstillingen for de berørte ejendomme.

EjendomDanmark vurderer videre, at formålet med indførelsen af særlige regler for småhuse var at lette de administrative byrder forbundet med administration af mindre ejendomme. Dette skete ved at undtage disse ejendomme for de administrativt tunge regler om omkostningsbestemt lejefastsættelse og -regulering. I stedet indførtes regler for, at lejen i småhuse skal afspejle lejen i ejendomme med omkostningsbaseret leje. Dette betyder også, at lejen i et lejemål i en småhusejendom, der er moderniseret, skal sammenlignes med lejen for lejemål med lignende moderniseringsgrad – herunder at gennemgribende

moderniserede lejemål i småhuse kan sammenlignes med lejemål, hvor lejen er fastsat efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2. Dette er i overensstemmelse med ministeriets bemærkningerne herom i lovforslaget. Når reglerne anvendes på denne måde, er førnævnte pointe om regulering med tilbagevirkende kraft reelt underordnet.

Sammenligning mellem småhuse og større ejendomme (§ 29 c)

Transport- og Boligministeriet foreslår, at lejen i småhusejendomme ikke væsentligt kan "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" (§ 29 c, 2 pkt.).

EjendomDanmark vurderer, at bestemmelsens henvisning til boligreguleringslovens § 7 er uhensigtsmæssigt.

Lejen i et gennemgribende moderniseret lejemål reguleres enten efter stigninger i det omkostningsbaserede budget eller efter aftalt nettoprisindeksering. Det er EjendomDanmarks vurdering, at de fleste lejeaftaler indeholder en aftale om regulering efter nettoprisindeksering, idet dette letter den administrative byrde. EjendomDanmark påpeger ydermere, at dette ikke medfører en højere leje – tværtimod.

Når lejemål, der udlejes efter reglerne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, reguleres efter nettopris, betyder det, at sammenligningsgrundlaget for de gennemgribende moderniserede lejemål i småhuse minimeres og med tiden må formodes at forsvinde helt.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at bestemmelsen ændres således, at det sammenlignelige lejemål ikke nødvendigvis skal have været reguleret efter boligreguleringslovens § 7. På den måde opnår man nemlig bedre formålet om, at lejen i småhuse reelt skal være et spejl af lejen i større ejendomme i regulerede kommuner uden at det medfører en højere leje.

Idet lejen i et lejemål med lejefastsættelse efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 – uanset om det har været reguleret efter reglerne om omkostningsbaseret leje eller reglerne om nettoprisindeksering – ikke må overstige det lejedes værdi, vil det ikke have en betydning for den faktiske lejefastsættelse i småhuse, hvis henvisningen til boligreguleringslovens § 7 udgår. Ændringen vil til gengæld betyde, at der reelt er en mulighed for at fastsætte lejen i overensstemmelse med ministeriets fortolkning af reglerne på den måde, at et gennemgribende forbedret lejemål i et småhus kan sammenlignes med et gennemgribende forbedret lejemål i en større ejendom.

I EjendomDanmark håber vi, at disse kommentarer kan bruges af Transport- og Boligministeriet til at kvalitetssikre forslaget yderligere, og i dette arbejde står EjendomDanmark naturligvis til rådighed for uddybende kommentarer.

Med venlig hilsen

Jannick Nytoft
Adm. direktør

Til: Transportministeriet (trm@trm.dk)

Fra: Charlotte Witt (chw@gi.dk)

Titel: Svar på høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner - jeres j.nr. 2020-2113

Sendt: 05-10-2020 16:30:05

Jeres j.nr. 2020-2113

GI har ingen bemærkninger til udkastet.

Venlig hilsen

Charlotte Witt

Juridisk konsulent, Konto

Direkte [+45 82 32 23 80](tel:+4582322380)



Grundejernes Investeringsfond Ny Kongensgade 15 1472 København K Tlf. [+45 82 32 23 00](tel:+4582322300) gi.dk



I Grundejernes Investeringsfond arbejder vi for at skabe bedre og sundere boliger. Vi administrerer penge til vedligeholdelse af private udlejningsejendomme, vi yder fordelagtige lån og vi støtter projekter, der bidrager til bedre renovering af boliger i fremtiden. Alt sammen fordi vi tror på, at bedre boliger giver bedre liv.

Foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark

Transport- og boligministeriet
Kontoret for Boliglovgivning
Frederiksholms Kanal 27 F
DK-1220 København K
(sendt pr. mail til trm@trm.dk)

Aarhus, den 5. oktober 2020

Supplerende høringssvar til forslag til lov om leje ("småhuse")

På vegne af Foreningen af Formænd og Sekretærer for Husleje- og Beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til forslagene:

Foreningen finder det positivt, at der i lovteksten konkret tages stilling til status for ejendomme opført efter 1. januar 1995.

Man kunne i den forbindelse overveje, om det ville være hensigtsmæssigt at undtage enkeltejede ejerlejligheder, evt. alene i de tilfælde, hvor ejeren selv har beboet lejligheden, når den pågældende ejer ikke ejer mere end 6 beboelseslejligheder i foreningen. En sådan justering kunne bidrage til at afhjælpe de udfordringer, der vil opstå for nyopførte ejerlejligheder, hvor lejlighederne ved ibrugtagningen er ejet af den ejer (bygherren), der også ejer alle de øvrige lejligheder, men hvor lejlighederne bliver solgt successivt. Sådanne lejligheder vil med den ny formulering i § 29 c, stk. 2, få status som lejligheder omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, endda selv om de ikke på noget tidspunkt har været udlejet til beboelse.

Endvidere opfordrer vi til at overveje at lade § 29 c, 3. pkt., udgå af bestemmelsen. Reglen blev oprindeligt indsat i forbindelse med ændringer i reglerne om fordeling af budgetlejen i ejendomme med erhverv. Der er næppe mange ejendomme tilbage, som fortsat er omfattet af overgangsordningen, og der er stort set ingen forskel på kvadratmeterlejen i blandede hhv. ikke blandede ejendomme. De hensyn, der medførte indføjelser af bestemmelsen, synes derfor ikke længere at være til stede.

Med venlig hilsen
p.f.v.

Hans Henrik Edlund

Til

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K
Sendt pr. e-mail til trm@trm.dk
Deres j nr. 2020-2113

Kbh. 6/10 2020

Høringssvar til "Høring over udkast til regler om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner"

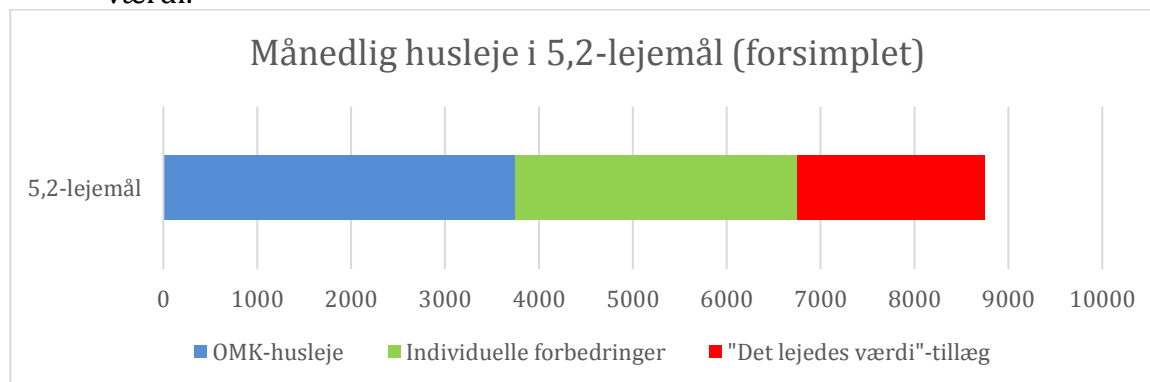
Høringen angår sammenskrivningen af lejeloven og boligreguleringsloven, hvor reglerne om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner ved en fejl fra ministeriets side ikke var medtaget.

LLO skal takke for at have fået denne del af sammenskrivning i høring. Vores kommentarer den øvrige lovpakke samt høringsprocessen etc. henviser vi til vores tidligere høringssvar, fremsendt d. 18. september 2020.

Vi vil i dette høringssvar alene fokusere på spørgsmålet om reglerne for huslejefastsættelse i mindre ejendomme - de såkaldte "småhuse", og på hvorfor forslaget kan få stor betydning for huslejeniveauet, hvis Folketinget åbner op for, at udlejer må sættes huslejen ved at sammenligne med de dyre 5,2-lejemål.

Det er dog uklart om der lægges op til at man må sammenligne hele huslejen, eller kun den omkostningsbestemte del af 5,2-lejen. Vi har med nedenstående figur prøvet at anskueliggøre de forskellige andele af huslejen:

- Driftsomkostninger m.v. (den "rene" omkostningsbestemte husleje)
- Individuelle forbedringstillæg (fx nyt køkken eller bad)
- "Det lejedes værdi-tillæg" som er forskellen på den beregnede husleje og det lejedes værdi.



Når ministeriet lægger op til, at småhuse kan sammenlignes med 5,2-lejemål, er spørgsmålet hvad man må sammenligne med:

To fortolkninger med vidt forskellige konsekvenser

Løsning 1: Udlejer slipper for beregningen, men kan ikke bruge de dyre særregler.

Hvis man skal sammenligne med det beregnede dele af huslejen (den blå og grønne del af figuren), således at de små udlejere slipper for at lave deres egen udregning, er dette i tråd med forarbejderne til bestemmelsen.

Hvis en udlejer eller lejer ikke kan finde regulerede lejemål at sammenligne med, skal huslejenævnet beregne huslejen ved et såkaldt "skyggebudget" således at lejen fastsættes som om lejen var fastsat omkostningsbestemt. Der er ikke en hjemmel til at fastsætte huslejen efter 5,2 ved inddragelse af et skyggebudget.

Vi antager at løsning 1 også er ministeriets fortolkning, da denne harmonerer bedst med lovens hensigt, som vi gennemgår i de senere afsnit.

Løsning 2: Udlejer slipper for beregningen, og må også bruge de dyre særregler i BRL § 5,2.

Hvis man lader sammenligningsgrundlaget være hele 5,2-huslejen, som er fastsat efter det lejedes værdi (altså tage den røde del af huslejen med), vil huslejen selvsagt blive højere, da der ud over den beregnede husleje må medtages skønsmæssigt tillæg, som gør huslejen højere.

Vi antager ikke, at dette er ministeriets fortolkning af småhusreglerne, da dette ikke harmonerer med lovens forarbejder. Som regeringens eget Ekspertudvalg om boligreguleringslovens 5,2 påpeger, er der heller ikke fast retspraksis herom.

Vi forudsætter, at boligministeriet som tidligere understreget ikke har tænkt sig at lave materielle ændringer, eller forringe lejernes retsstilling med forslaget, og at der derfor alene kan sammenlignes med den beregnede del af huslejen.

Selvom vi ikke regner med at ministeriet har haft løsning 2 i tankerne, er spørgsmålet omdiskuteret i den juridiske teori, hvorfor vi finder det relevant at argumentere for at løsning 1 er den mest korrekte gengivelse af gældende ret.

Løsning 2 er en nyskabelse – ikke en videreførelse af gældende ret.

Småhusreglerne er til for at gøre give en administrativ lettelse til ejere af mindre ejendomme fra de ellers omstændige regler fra omkostningsbestemt husleje.

Det var ikke hensigten med reguleringen, at man ville gøre det muligt at få flere lejemål til at overgå fra omkostningsbestemt husleje til husleje fastsat efter det lejedes værdi, og derfor

lavede man varslingsreglerne efter lejelovens regler, men fastsatte huslejeniveauet efter boligreguleringsloven.

I det følgende vil vi gennemgå småhuskapitlet, som da det blev indført i 1994, og gennemgå indførelsen af BRL § 5, stk. 2 fra 1996, og hvordan dette var tiltænkt at påvirke småhusreglerne.

Som det fremgår af nedenstående afsnit, var det på intet tidspunkt meningen, at lejen skulle fastsættes som i de uregulerede kommuner eller efter BRL § 5, stk. 2 -altså det lejedes værdi. Hverken da småhuskapitlet eller BRL § 5, stk. 2 blev vedtaget.

1994 - småhusreglerne indføres.

Småhusreglerne blev indført ved L 1994 419.

I 1994 fandtes § 5, stk. 2 ikke endnu. Folketinget havde naturligvis ikke taget højde for en lovgivning, der endnu ikke fandtes.

Huslejen blev bestemt således at

"Lejen i disse ejendomme kan dog ikke 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." jf. § 29 c, 2. pkt.

Hensigten med lovgivningen var klar:

*"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** [vor fremhævning]- er især et ønske om at lette administrationen af disse ejendomme."*¹

Henvisningen til boligreguleringslovens § 7, er selvsagt fremsat for at undgå, at lejen sættes til det lejedes værdi jf. LL § 47, ellers var der ingen grund til at henvise til de omkostningsbestemte regler.

Selvom det ikke fremgår direkte af loven, er hensigten formentligt i stedet at ramme den misforståelse, som blev rettet op af Højesteret i 1997².

Dengang var der en fejlfortolkning af reglerne om mere byrdefulde vilkår hvor bl.a. Vestre Landsret³ antog, at når der forud for genudlejning var udført forbedringer af et vist omfang, blev reglerne om mere byrdefulde vilkår jf. (nu) § 5, stk. 12, uanvendelige. Aftalefriheden var (efter denne forkerte opfattelse) alene begrænset af det lejedes værdi, jf. § 5, stk. 1. Dog kunne

¹ Lovforslagets individuelle bemærkninger § 2, nr. 61 afsnit "Til § 29 c" (hele afsnittet er vedlagt som bilag)

² U 1997 1037 H

³ U 1995 138 V

lejers ret til at få lejen sat ned til et lovligt niveau jf. BRL § 15, 1, men først når der var varslet første gang.

Eller sagt lidt kortere: Dengang var man først sikker på, at lejen blev sat efter den omkostningsbestemte husleje, hvis den var blevet varslet op, ellers kunne man risikere, at den var sat efter det lejedes værdi.

Der er derfor ikke holdepunkter for, at der var tale om en ren administrativ øvelse.

Folketinget var -dengang som nu- interesserede i hvad lejerne ender med at betale i husleje ved lovændringen. Derfor sattes huslejen heller ikke efter det lejedes værdi jf. LL § 47.

1996 – Boligreguleringslovens § 5,2 indføres – småhuskapitlet uberørt.

Da reglerne om husleje efter § 5, stk. 2 blev indført i 1996, havde Folketinget muligheden for at bestemme om disse nye regler også skulle gælde for mindre ejendomme.

Faktisk ændrede man småhusreglerne i samme lovændring, men ikke for at give mulighed for 5,2-priser i småhuse, men for at indskrive et væsentlighedskrav.

De individuelle bemærkninger lyder:

”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”⁴.

5,2-lovændringen udvider således ikke småhusreglerne, andet end at ordet ”væsentligt” indføres.

Hvis man havde åbnet for sammenligning med 5,2-husleje, ville dette da også have været i klar strid med formålet. Som Ekspertudvalget har påpeget, var hensigten med reguleringen i 1996 at ”hovedprincippet ved genudlejning også fremover er omkostningsbestemt leje”⁵.

Muligheden for at huslejenævnet kan indhente oplysninger om ejendommens driftsudgifter mhp. at lave et skyggebudget jf. §29 c, næstsidste pkt., var desuden uændret.

Skyggebudgetter er naturligvis alene relevante i ejendomme med omkostningsbestemt husleje. Der blev ikke lavet en særordning til § 5, stk. 2, hvilket igen bekræfter, at det er den

⁴ Jf. L 1996 267, Individuelle bemærkninger, § 2, afsnit ”til nr. 9”.

⁵ Jf. De almindelige bemærkninger til lovforslaget. L 1996 267

omkostningsbestemte husleje, der er relevant. Ikke engang i den lovændring, som indfører § 5,2, tænker man over, at den kan bruges ift. småhuse. Dette bør udelukke løsning 2.

Ordningen om skyggebudgetter gælder stadigvæk og foreslås videreført. Et skyggebudget regner selvsagt ikke et "det lejedes værdi"-tillæg med. Skulle løsning 2 gælde, vil det medføre, at lejer vil stå langt bedre, hvis der ikke findes sammenligningslejemål, da han i så fald kan undgå at blive sammenlignet med 5,2-lejen.

Allerede det faktum, at lejen fastsættes efter en beregnet leje, hvis der ikke er sammenligningslejemål tydeliggør, at det aldrig har været meningen, at lejen skulle fastsættes efter det lejedes værdi.

Det skal desuden bemærkes, at for at undersøge omfanget af gennemgribende forbedringer, udførte det daværende Boligministerie en spørgeskemaundersøgelse af genudlejningslejen i et repræsentativt udsnit af private udlejningsejendomme med 7 eller flere boliger i regulerede kommuner⁶.

Heller ikke i denne sammenhæng anså man de mindre ejendomme for at være relevante for spørgsmålet om gennemgribende forbedringer.

Bidrag fra den juridiske litteratur.

Nogle juridiske forfattere taler for løsning 2⁷. Andre har den modsatte opfattelse⁸. I denne sammenhæng finder vi professor Jakob Juul-Sandbergs bemærkninger mest overbevisende. Han mener ikke, at der kan ske sammenligning med 5,2-lejemål. Han lægger netop vægt på forarbejderne til bestemmelsen, som gengivet ovenfor.

Ekspertudvalget som i oktober 2019 afgav rapport om Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kom udvalget også ind på spørgsmålet.

[Ekspertudvalgets rapport s. 41]

"Gennemgribende moderniserede lejemål i store ejendomme kan derfor – om overhovedet – [vor fremhævnings] udelukkende anvendes til sammenligning, hvis der for lejemålet er varslet omkostningsbestemt lejeforhøjelse"

I fodnoten til dette citat lyder:

Jf. Edlund og Grubbe: Boliglejeret, 2. udg. (2015), s. 333, men synspunktet er ikke klart bekræftet i retspraksis. [vor fremhævnings].

⁶ Undersøgelsen er gengivet i rapporten »Lejefastsættelsen ved genudlejning i private udlejningsejendomme 1994 og 1995«, udgivet i februar 1996.

⁷ Se. Bl.a. Edlund og Grubbe, Boliglejeret 3. udgave (2019) s. 366, der henviser til Dons og Kier, s. 298 og Utr. Frederiksberg 29. september 2014 (BS Z2555/2013).

⁸ Se Jakob Juul-Sandberg, Det Lejedes værdi (4. udgave) s. 305ff, for en grundig gennemgang.

Der er således ikke en klar konsensus om spørgsmålet -snarere det modsatte. Regeringens eget udvalg var i tvivl, og påpeger den manglende forankring i retspraksis.

I selve undersøgelsen blev de mindre ejendomme netop talt som lejemål i kategorien "det lejedes regulerede værdi"⁹

*Småejendommene (højst 6 boliger), hvor lejen fastsættes efter det lejedes "regulerede" værdi, er med omkring 232.000 boliger dobbelt så udbredt som førnævnte ejendomme med omkostningsbestemt leje (I/II). **Lejefastsættelsen i disse ejendomme er tilsigtet at "skygge" udviklingen i den omkostningsbestemte leje, dvs., at lejen i småejendommene i praksis kan betragtes som omkostningsbestemt.** [vor fremhævnings]*

Når juraprofessorer ikke er enige, når ekspertudvalget er i tvivl og når retspraksis ikke giver et klart svar, er der ikke grundlag for at vælge løsning 2.

Skulle man vælge løsning 2, kan det i hvert fald ikke med rimelighed fremlægges som et ukontroversielt spørgsmål. Det er i stedet en materiel ændring af retstilstanden.

Fire konsekvenser, hvis løsning 2 gennemføres.

Udover at LLO ikke mener at løsning 2 er juridisk korrekt, er den heller ikke politisk ønskelige. Vi har angivet fire grunde til dette nedenfor.

1. Det bliver dyrere at være lejer.

Hvis løsning 2 gennemføres, vil en række huslejenævn, herunder (flertallet) i København formentligt ændre praksis.

Den moderniserede lejlighed på 75 kvadratmeter som årligt koster 81.525 vil i fremtiden koste 105.525 kr, eller ca. 2000 kr. mere om måneden.¹⁰ -for den samme lejlighed.

2. Utrygheden rammer hurtigt - Huslejerne kan varsles op hvert andet år.

⁹ Ekspertudvalgets rapport s. 53, tabel 3.5

¹⁰ Eksemplet er taget fra vores brochure om 5,2, "FORSTÅ BOLIGREGULERINGSLOVENS § 5,2", s.5:

Eksempel: Udlejer bruger 350.000 kr. på en forbedring og dette kan han få en permanent huslejeforhøjelse (pr. april 2019) på 6,6% af, dvs. 23.100 kr. om året til evig tid. 5,2 reglen siger, at de almindelige regler kan fraviges, hvis udlejer bruger mere end 2.255 kr. pr. m2 på forbedringer.

Gør udlejer dette, kan huslejen fastsættes efter skøn i stedet for en beregning. Man kalder dette for "det lejedes værdi".

Eksempel: Udlejeren bruger 350.000 kr. på at modernisere en lejlighed på 75 m2. Lejligheden havde før forbedringen en husleje på 791 kr. (pr. m2. pr. år) (landsgennemsnittet). Udlejer sætter herefter huslejen op til det lejedes værdi: 1407 kr. (pr. m2. pr. år) (landsgennemsnit). Udlejer sætter således huslejen op med 616 kr. pr. m2, i alt 46.200 kr. om året

Da småhusreglerne følger lejelovens varslingsregler, kan huslejen varsles op hver andet år¹¹. Lejere (også i eksisterende lejeforhold) må således forvente huslejestigninger, hvis udlejer har levet op til de relativt lave beløbsgrænser i boligreguleringsloven § 5, stk. 2.

3. Mulighed for store huslejestigninger i eksisterende lejemål

Den sikkerhed lejerne i store udlejningsejendomme har, hvorefter huslejen ikke bare kan stige til § 5, stk. 2 før boligen genudlejes, findes ikke i småhusreglerne, da udlejer blot kan inddrage nye sammenligningslejemål, ved en ny huslejevarsling efter § 29 c.

4. Udlejer får alle fordelene -ingen af pligterne

De regler, som skal sikre, at udlejer ikke misbruger BRL § 5, stk. 2, gælder ikke for småhuse.

Det vil sige at:

- Huslejenævnet skal ikke besigtige jf. BRL § 5, stk. 3.
- Kontrolskiftereglerne gælder ikke jf. BRL § 5, stk. 5.
- Lejers krav på at ejendommen i øvrigt er i ordenlig stand gælder ikke jf. BRL § 5, stk. 7.
- Lejer skal bevise, at udlejer ikke har brugt de penge, han siger han har på moderniseringer -ikke udlejer. jf. BRL § 5, stk. 8.
- Udlejer kan forskelsbehandle lejerne, da reglerne om mindre byrdefulde vilkår ikke gælder jf. BRL § 5, stk. 12.

Ekspertudvalgets gennemgang viste, at der er ca. 232.000 boliger beliggende i småhuse, i de regulerede kommuner. Der er således tale om en ændring som kan have store konsekvenser for rigtig mange lejere, der bor i mindre ejendomme. Faktisk vil flere lejere blive berørt af løsning 2 end Blackstone-indgrebet, som primært påvirkede lejere i store udlejningsejendomme.

Vi bifalder, Folketinget og ministeriets ønske om at gøre lejeloven og boligreguleringsloven lettere at læse ved en sammenskrivning.

Vi mener, at bemærkningerne om småhuskapitlet er uklare.

Vi har ovenfor gennemgået, hvorfor det vil være mest i overens med forarbejderne til småhuskapitlet og 5,2, at fortolke loven således at udlejer slipper for at foretage en beregning, men ikke får mulighed for at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi (det vi har kaldt løsning 1).

Vi ved dog, at spørgsmålet er omtvistet, og derfor har vi også redegjort for fortolkningsmulighed hvorefter, udlejer ikke blot slipper for beregningen, men også får mulighed for at fastsætte huslejen efter det lejedes værdi (det vi har kaldt løsning 2).

¹¹ jf. § 29 c, stk. LL 47

Da vi mener, at løsning 1 stemmer bedst overens med lovens oprindelige hensigt, da det er den eneste løsning der giver mening ift. Skyggebudgetter og det er den fortolkning som giver lejerne den største tryghed, så regner vi med at ministeriet vil fortolke loven på samme måde.

Skulle ministeriet i stedet fortolke loven efter løsning 2, vil vi på det kraftigste bede ministeriet genoverveje spørgsmålet. Skulle ministeren blåstemple denne fortolkning, vil vi for det første mene at den juridiske fortolkning ikke er korrekt, for det andet vil vi mene at retstilstanden i så fald vil blive væsentligt forringet for lejerne idet selv lejere i bestående lejemål vil kunne risikere at blive varslet op efter lejelovens regler.

Hvor lejere i storhuse, har en vis beskyttelse imod at blive forbedret ud af deres boliger, da der ikke kan laves 5,2 i løbet af lejeperioden, har småhuslejerne ikke denne beskyttelse. De kan således risikere at få fordoblet huslejen, hvis udlejer foretager tilstrækkelige forbedringer. Dette skyldes at huslejen kan reguleres op til hvert andet år.

Småhusreglerne og fortolkningen heraf vedrører flere boliger end det såkaldte Blackstone-indgreb, og det er svært at undervurdere hvor stor betydning dette vil få for lejerne i mindre ejendomme. Vi håber derfor at ministeren deler vores fortolkning (løsning 1) og vi vil under alle omstændigheder bede om at loven bliver præciseret.

Med venlig hilsen
Lejernes Landsorganisation i Danmark
Helene Toxværd
Landsformand

/Anders Svendsen

Transport- og Boligministeriet
Frederiksholms Kanal 27F
1220 København K

trm@trm.dk

J.nr. 2020-2113 – Bemærkninger til høring over udkast til lov om leje

København

21. september 2020

Sagsnr.: 20700 KPA/LN

I forbindelse med høring om udkastet til sammenskrivning af lejelovene, skal vi hermed fremkomme med enkelte bemærkninger, idet vi i det væsentligste har koncentreret os om lejefastsættelsen.

Ufravigelighed

Katja Paludan

Advokat (L), Partner

kpa@husenadvokater.dk

Indledningsvist bemærkes, at der generelt i sammenskrivningen er lagt op til større ufravigelighed end det, der følger af de gældende love og retspraksis. Dermed får sammenskrivningen ikke den tilsigtede forenkling og balance, som er forudsætningen i forliget af 11. juni 2014. Det foreslås derfor, at der ikke sker ændringer i forhold til ufravigelighed. I den forbindelse kan bl.a. fremhæves ufravigeligheden vedr. kapitlet om forbedringer.

Gældende ret

Generelt indeholder bemærkningerne til lovforslaget fortolkninger og beskrivelser af gældende ret, der ikke er i overensstemmelse med retspraksis, og i nogle tilfælde foregriber domstolenes stillingtagen til uafklarede forhold eller bevisbedømmelse, hvilket helt bør udgå af bemærkningerne.

Der kan bl.a. men ikke udtømmende nævnes:

- I bemærkningerne til § 1.6. anføres, at der ved vurderingen af det lejedes værdi for 80/20-ejendomme fortrinsvis skal sammenlignes med tilsvarende lejemål, som er beliggende i andre 80/20-ejendomme. I retspraksis sammenlignes med alle lejemål, hvor lejen er fastsat efter det lejedes værdi, og ikke en beregning, ligesom der ikke i lovens ordlyd er en begrænsning i anvendelsen af sammenligningslejemål.

- I bemærkningerne til § 3.1. indlægges en forudsætning for lejefastsættelse efter BRL § 5, stk. 2 om, at hele lejemålet skal være gennemgribende moderniseret, og at modernisering af enkelte dele af lejemålet således ikke er tilstrækkeligt. Dette er i direkte modstrid med Højesterets praksis, hvoraf det fremgår, at hvis de lovbestemte beløbsgrænser for væsentlig forbedring af et lejemål er iagttaget, da vil der de facto være tale om en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi.

- I bemærkningerne til § 3.2. indlægges endvidere en bevisvurdering af den dokumentationspligt der følger af loven ved tvister om den aftalte leje efter BRL § 5, stk. 2, og herunder en skærpelse til det bevis der skal føres i tilfælde, hvor det ikke er muligt at fremskaffe dokumentation for de udførte arbejder, og hvor bestemmelsen om "utvivlsomt gennemgribende moderniseret" da i stedet kommer til anvendelse. Dette foregriber domstolenes fri bevisbedømmelse, og medfører en skærpelse i forhold til gældende forarbejder og praksis, der ikke hører til i bemærkningerne.

- Der er ved sammenskrivningen et ønske om at ejendomsbegrebet præciseres gennemgående. Dette har nøje sammenhæng med lejefastsættelsen. I den forbindelse skal man tage højde for udviklingen af eksisterende bygninger, eller opførelsen af nye bygninger. I bemærkningerne til § 5.1. anføres skærpede krav til, hvornår der kan aftales fri lejefastsættelse, herunder ved udvikling af en ejendom, som ikke kan genfindes i hverken retspraksis, lovens gældende ordlyd eller formålet med reglerne om fri lejefastsættelse. Dette bør udgå af bemærkningerne. Alternativt bør der i forbindelse med fornyet høring tages højde herfor ved definitionen af ejendomsbegrebet. Ministeriet bør forinden gøre sig bekendt med nogle af de utallige eksempler i praksis, og hvorledes disse håndteres.

- Bemærkningerne til kapitel 24 om tilbudspligt fremstår generelt som en efterrationalisering i kølvandet på de netop gennemførte ændringer af boligreguleringsloven og indførelse af karenperiode, der generelt medfører en skærpelse af reglerne, som ikke kan genfindes i lovens nugældende ordlyd eller Højesterets praksis. Bemærkningerne bør helt udgå.

Småejendomme

Da det kan konstateres, at man har ladet inkorporering af småhuskapitlet vente til senere, bemærkes til det kommende arbejde hermed, at man med fordel kan afskaffe sammenligningsreglen, der er knyttet op på overgangsordningen ved ændringen af fordelingen i den omkostningsbestemte leje for 25 år siden. Denne bevisregel medfører i praksis, at såvel lejere som udlejere ikke kan løfte bevisbyrden for at den gældende leje afviger væsentligt fra det lejedes værdi – alene på grund af en urimelig bevismangel, og som medfører at ejere og lejere af mindre ejendomme, herunder ejere af andelsboliger og ejerlejligheder, rammes uforholdsmæssigt i forhold til andre ejendomstyper. Det foreslås således, at sammenligning for småhuse kan ske med alle lejemål beliggende i omkostningsbestemte ejendomme uanset fordelingen mellem beboelse og erhverv. Henset til indførslen af muligheden for pristalsregulering, foreslås det endvidere, at sammenligning kan ske uanset om lejen er reguleret efter pristal eller efter nugældende BRL § 7.

Endvidere bør ministeriets seneste svar om sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål lovfæstes, således at det klart fremgår af loven, at der ved sammenligning af gennemgribende moderniserede småhuslejemål kan ske en sammenligning med gennemgribende moderniserede lejemål i omkostningsbestemte ejendomme.

Endelig bør man i overensstemmelse med praksis for huslejenævnene lade ejendomme der alene indeholder én beboelseslejlighed, eller når der er tale om udleje af en ejerlejlighed eller fremleje af en andelsbolig, behandle efter reglerne om småejendomme, uagtet kategoriseringen den 1. januar 1995.

Med venlig hilsen

Katja Paludan

Anne Louise Husen