



**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 u hensigtsmæssig

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 u hensigtsmæssig 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 småhuseejendom, 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