

Socialministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

24. august 2010
Jour. nr.: 20-01-006-09
Ref: md

Juridisk konsulent
Mogens Dürr
Telefon+45 33 12 03 30
md@ejendomsforeningen.dk

Ændring af lejelovens § 1, stk. 1

Lejelovens § 1, stk. 1, blev som bekendt ændret med ikrafttrædelsesdato pr. 13. juni 2010. Uanset at lovændringen bl.a. havde til formål at afklare retsstillingen omkring udlejning af boliger med henblik på videreudlejning, er der nogle forhold, som efter Ejendomsforeningen Danmarks opfattelse er blevet uklare som følge af lovændringen.

Ejendomsforeningen Danmark modtager jævnligt spørgsmål fra foreningens medlemmer om udlejning af boliger med henblik på videreudlejning. Da bemærkningerne til lovforslaget, som lå til grund for ovennævnte lovændring, kun i begrænset omfang indeholder bemærkninger om de juridiske konsekvenser af lovændringen, har Ejendomsforeningen Danmark imidlertid vanskeligt ved at yde en kvalificeret rådgivning til disse medlemmer.

Ejendomsforeningen Danmark skal derfor bede ministeriet om at besvare følgende spørgsmål. For enkelte af spørgsmålene er der anført en kort begrundelse for, hvorfor spørgsmålet er stillet.

Det er muligvis således, at besvarelsen af enkelte af spørgsmålene vil overflødiggøre besvarelsen af andre spørgsmål.

Spørgsmål 1

Er en lejeaftale om en eller flere boliger, som udlejes med henblik på videreudlejning, en lejeaftale om beboelse eller en lejeaftale om andet end beboelse?

Begrundelse for spørgsmålet

I retspraksis er det hidtil, jf. GD 2010/10 Ø, GD 2002/37 Ø, GD 2000/18 B og GA 2002/02, lagt til grund, at udlejning af boliglejemål med henblik på videreudlejning

har karakter af udlejning til andet end beboelse, hvorfor sådanne lejeaftaler hidtil har været omfattet af erhvervslejeloven. Erhvervslejelovens § 1, stk. 1, og lejelovens § 2, stk. 4, blev imidlertid ikke ændret samtidig med ovennævnte ændring af lejeloven.

Spørgsmål 2

Skal typeformular A, 8. udgave, anvendes, hvis der ønskes indgået en lejeaftale om flere boliger under ét med henblik på videreudlejning af disse, og lejeaftalen ønskes indgået ved hjælp af en blanket?

Begrundelse for spørgsmålet

Lejelovens § 5, stk. 2, om anvendelse af autoriserede blanketter gælder alene for indgåelse af lejeaftaler om beboelseslejligheder, hvorimod lejelovens § 5, stk. 1, om fremhævelse af visse vilkår i blanketter gælder såvel for lejeaftaler om beboelseslejemål som for lejeaftaler om ikke-beboelseslejemål.

Spørgsmål 3

Skal eventuelle betalinger til udlejer udover lejen i en lejeaftale om udlejning af boliger med henblik på videreudlejning beløbsspecificeres?

Spørgsmål 4

Kan der som led i sådanne aftaler indgås aftale mellem udlejer og lejer om betaling ud over lejen af andre udgifter end brændselsforbrug og tilsynsabonnementer i henhold til lov om fremme af energibesparelser i bygninger?

Begrundelse for spørgsmål 3 og 4

Det fremgår af lejelovens § 4, stk. 6, at eventuelle betalinger udover lejen for lokaler, som udelukkende anvendes til andet end beboelse, skal beløbsspecificeres. Endvidere er det i en nyligt afsagt Østre Landsretsdom, GD 2010/36 Ø, om fortolkning af de tilsvarende regler i erhvervslejelovens § 5, fastslået, at specificationskravet også omfatter brændselsudgiften. Endvidere fremgår det af lejelovens § 46, stk. 1, at lejelovens § 36, stk. 2, om udgifter i et varmeregnskab, alene kan fraviges i lejeaftaler om lokaler, som anvendes til andet end beboelse.

Spørgsmål 5

Skal eventuelle tvister mellem en udlejer og en lejer i en lejeaftale om udlejning af boliger med henblik på videreudlejning, indbringes for huslejenævnet?

Ved besvarelsen bedes det forudsat, at der er tale om tvister, som er omfattet af specifikationen i lejelovens § 106, samt at der ikke er enighed mellem parterne om, at tvisten indbringes direkte for boligretten, jf. lejelovens § 107, stk. 1.

Begrundelse for spørgsmålet

I bemærkningerne til det lovforslag, som lå til grund for ovennævnte lovændring, er det ikke anført, om boligreguleringsloven fremover vil finde anvendelse på lejeaftaler om udlejning af boliger med henblik på videreudlejning. Det fremgår dog af lejelovens § 106, stk. 1, at de huslejenævn, som er nedsat i henhold til boligreguleringsloven skal behandle en række nærmere angivne tvister vedrørende lejemål, som er omfattet af lejeloven. Imidlertid vil det typisk være således, at lejerer i sådanne lejeaftaler, vil være en person eller et selskab, som driver en erhvervsvirksomhed eller lignende, men huslejenævnshandling af tvister har hidtil typisk været forbeholdt lejere med forbrugerlignende status.

Spørgsmål 6

Hvilke regler om lejefastsættelse og lejeregulering gælder ved udlejning af én bolig med henblik på videreudlejning?

Ved besvarelsen bedes det forudsat, at lejefastsættelse og lejeregulering skulle ske efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvis boligen blev udlejet til anvendelse til beboelse for lejerer.

Spørgsmål 7

Hvilke regler om lejefastsættelse og lejeregulering gælder ved udlejning af en hel ejendom med flere boliger med henblik på videreudlejning af boligerne?

Har det betydning for besvarelsen af dette spørgsmål, hvis der er tale om en situation, hvor lejerer er en offentlig myndighed eller en selvejende institution, og udlejningen til videreudlejning sker med henblik på den offentlige myndigheds eller den selvejende institutions varetagelse af sociale opgaver?

Ved besvarelsen bedes det forudsat, at lejefastsættelse og lejeregulering skulle ske efter reglerne om omkostningsbestemt leje, hvis boligerne blev udlejet enkeltvist til anvendelse til beboelse for de respektive lejere.

Spørgsmål 8

Er det efter ændringen af lejelovens § 1, stk. 1, muligt at indgå en lejeaftale med henblik på videreudlejning i en situation der svarer til den, der er omtalt nedenfor, og med vilkår, som omtalt nedenfor i pkt. 2, pkt. 4, pkt. 5 og pkt. 6?

Spørgsmål 9

Er det efter ændringen af lejelovens § 1, stk. 1, muligt at indgå en lejeaftale med henblik på videreudlejning, hvor lejerens vil være forpligtet til at betale leje i en aftalt uopsigelsesperiode, selvom udlejer måtte se sig nødsaget til at ophæve lejeaftalen på grund af betalingsmisligholdelse?

Såfremt spørgsmål 8 og 9 helt eller delvist besvares benægtende, bedes ministeriet skitsere, hvilke vilkår der hensigtsmæssigt kan aftales i stedet for de vilkår, der er omtalt nedenfor i pkt. 2, pkt. 4, pkt. 5 og pkt. 6, og som eventuelt måtte være uanvendelige.

Som bilag 1 er vedlagt en lejekontrakt og en BBR-udskrift vedrørende en ejendom, som indeholder 10 beboelseslejligheder samt to lejligheder til anden anvendelse. Den pågældende ejendom blev i sin tid købt af tre pensionskasser med henblik på udlejning til en offentlig myndighed, der skulle anvende ejendommen til løsning af sociale opgaver. Inden udlejningen af ejendommen, blev ejendommen ombygget, således at den hensigtsmæssigt kunne anvendes til løsning af de pågældende sociale opgaver. Lejekontrakten blev derfor udformet således, at pensionskasserne er sikret et acceptabelt afkast af investeringen til erhvervelse og ombygning af ejendommen. Samtidig blev det sikret, at lejeaftalen ville løbe i en vis periode, således at forudsætningerne for pensionskassernes investering i ejendommen ikke ville bryde som følge af en uventet, hurtig opsigelse fra lejers side. Endelig er der sikret lejeren en ret til at tilbagekøbe ejendommen.

Af konkurrencemæssige årsager er lejeniveau og tilbagekøbspris overstreget i lejekontrakten.

Af lejekontrakten og BBR-udskriften fremgår

1. at ejendommen er udlejet med henblik på videreudlejning til personer med visse sociale behov,
2. at lejekontrakten er indgået som en erhvervslejekontrakt
3. at lejeaftalen var uopsigelig fra lejers side i 5 år fra lejeaftalens indgåelse
4. at lejen er fastsat til 6 % af udlejers samlede investering i ejendommen, jf. lejekontraktens pkt. 5.3.

5. *at lejen nettoprisindekseres, jf. lejekontraktens pkt. 5.2.*
6. *at lejer betaler en række udgifter udover lejen, jf. lejekontraktens 8.1 samt*
7. *at ejendommen er opført i 1916, jf. BBR-udskriften.*

Jeg skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at Ejendomsforeningen Danmark som led i den løbende information og rådgivning af foreningens medlemmer vil gengive nærværende brev og Socialministeriets svar i Ejendomsforeningen Danmarks medlemsblad Huset Jura.

Med venlig hilsen

Torben Christensen
Administrerende direktør