

Foretræde for Folketingets Indenrigs- og boligudvalg.

Af Anders Svendsen, chefjurist LLO i Danmark og Jakob Møldrup-Lakjer
juridisk chef i LLO Hovedstaden.

Fokus.

- Sammenskrivning af lejeloven (L47) og fortolkningen af reglerne for husleje fastsættelse i mindre ejendomme (1-6 boliger).
- Bemærkningen kan få afgørende betydning for titusindvis af lejere.
- Bemærkningen kan potentielt afgøre om en lejer skal betale ca. 24.000 kr. ekstra om året for en bolig på 75 kvm. jf. tal fra Ekspertgruppen om boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Kilde: Tal fra *Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5 stk. 2, s. 86, tabel 4.1. (m² leje er 1.407 pr. for 5,2 og 1.087 kr. for omkostningsbestemte boliger. I alt en forskel på 320 kr. pr. m²)*

Småhusleje – lejefastsættelse ved sammenligning (samme bolig)



- Omkostningsbestemt bolig
81.000 kr./år **OK**
- Det lejes værdi (5,2-bolig)
105.000 kr./år med
nettoprisindeksering **NEJ**
- Det lejes værdi (5,2-bolig)
105.000 kr./år med varslinger
efter omkostningsbestemt leje
OK eller **NEJ**?

Sammenligning storhuse og småhuse.

Storhuse

- Genhusning ved dyre forbedringsarbejder.
- Krav om at den øvrige ejendom skal være ordentlig vedligeholdt.
- Lejere har krav på lige vilkår
- Udlejer har bevisbyrden ved domstolene.
- Blackstonepakkens nye krav gælder.

Småhuse

- Ingen genhusning ved dyre forbedringsarbejder.
- Ingen krav om vedligeholdelse af den øvrige ejendom.
- Ingen lighedsregel.
- Den klagende part (typisk lejeren) har bevisbyrden.
- Blackstonepakkens nye regler gælder (næsten) ikke.

Konklusion.

- At give udlejerne en mulighed for højere husleje i småhuse er ikke en reel ligestilling, da småhuslejerne ikke har den samme beskyttelse som lejerne i storbuse.
- Nuværende praksis beskytter småhuslejerne (se vedhæftede afgørelse fra Ankenævnet for de Københavnske Huslejeankenævn).
- Denne praksis undermineres, hvis lovens bemærkningerne åbner op for en 30% højere husleje.
- Store juridiske uenigheder om spørgsmålet. Med loven aner man reelt ikke hvilken husleje der må tages i landets over 230.000 småhuslejemål.