

Lovforslag nr. L 231. Fremsat den 7. april 2006 af Lissa Mathiasen (S), René Skau Björnsson (S), Morten Homann (SF), og Ole Sohn (SF)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Lukning af hul i lejelovgivningen ved udlejning til andre end fysiske personer)

§ 1

I lov om midlertidig regulering af boligforholdene, jf. lovbekendtgørelse nr. 922 af 10. september 2004, som senest ændret ved lov nr. 1421 af 21. december 2005 foretages følgende ændringer:

1. § 46, stk. 1, affattes således:

»Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning

af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse eller lejes ud til andre end fysiske personer. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejers beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.«

§ 2

Loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

De senere år har der i de største byer i Danmark været en stærk vækst i en særlig konstruktion, der bruges til at omgå boligreguleringslovens bestemmelser om huslejens størrelse samt sikring af andre lejerettigheder. Boligen udlejes således ikke direkte til lejeren, men derimod til en offentlig eller en privat virksomhed, som videreudlejer den til en beboer, og dermed etableres et erhvervsleje-forhold mellem udlejeren og selskabet/virksomheden. Der bliver hermed tale om udlejning efter erhvervslejelovens regler til denne virksomhed/mellemmand. Dermed er dette leje-forhold ikke omfattet af boligreguleringsloven eller for den sags skyld lejeloven, og huslejen kan sættes helt efter udlejers forgođtbefindende og kan ikke prøves i huslejenævnet. Lejens størrelse begrænses i princippet af reglerne i erhvervslejeloven og kan prøves i boligretten, men i praksis er dette ensbetydende med helt fri leje.

Denne praksis bruges i tilfælde, hvor udlejeren insisterer på, at lejeren som en forudsætning for lejeaftalens indgåelse entrerer med et firma i venskabs- eller familiekredsen, som så skubbes ind mellem udlejeren og slutlejeren. Her bliver en prøvelse af huslejen i praksis umulig, idet lejeren vil skulle føre sag mod et firma ejet af familien eller bekendte. Taknemligheds-gælden gør i disse situationer klageretten illusorisk, uanset at der er stor sandsynlighed for, at vedkommende ville få medhold i huslejenævnet.

En anden problematik i den særlige konstruktion ligger deri, at boligen videreudlejes til en lejer, som er medarbejder i den pågældende virksomhed, og som derefter må betale den høje leje, der som oftest ligger langt over, hvad et huslejenævn normalt ville godkende. Dette leje-forhold er omfattet af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser, og lejeren kan derfor i princippet vælge at få prøvet huslejens størrelse i huslejenævnet.

Efter forslagsstillernes opfattelse er denne ret imidlertid illusorisk, idet beboeren kun yderst sjældent vil

vælge overhovedet at få prøvet huslejens størrelse i huslejenævnet. Én ting er den risiko, som lejere føler at de løber ved at føre sag mod en udlejer, men er udlejeren samtidig ens arbejdsgiver, vil de færreste nok føle sig kaldet til at tage sagen i huslejenævnet. Risikoen ved at føre sag mod ens arbejdsgiver er for stor. Forslagsstillerne finder det i øvrigt problematisk at knytte boligen og ansættelsesforholdet sammen, da det herved ikke kan udelukkes, at man mister både job og bolig på én gang, eller at man kan blive nødsaget til at acceptere urimelige leje- eller arbejdsvilkår for at fastholde henholdsvis job og bolig.

Dette hul i lejelovgivning er altså stærkt medvirkende til at presse huslejerne op i de store byer og fjerner i et højt tempo mange af de i forvejen få billige boliger fra markedet i netop de områder, hvor efterspørgslen er størst.

Dertil kommer en række andre problematiske forhold ved udlejning af boliger på erhvervsvilkår med videreudlejning for øje, herunder at det bliver væsentligt vanskeligere at etablere beboerrepræsentationer i de berørte ejendomme og sikre andre lejerettigheder.

Hvis ikke regeringen er indstillet på at lukke dette hul, accepterer regeringen i virkeligheden, at der skabes fri huslejedannelse på lejeboligmarkedet.

Det er efter forslagsstillernes opfattelse fundamentalt forkert, at almindelige udlejningsboliger bruges som hoteller eller udlejes som boliger, således at erhvervslejeloven gælder i forholdet mellem den egentlige udlejer og virksomheden/mellemmanden. Såfremt en offentlig eller en privat virksomhed ønsker at indkvartere sine medarbejdere midlertidigt, må den benytte sig af de mange udmærkede hoteller, som findes, eller den må alternativt købe sig til de boliger, som er nødvendige. Udlejning af almindelige boliger på erhvervsvilkår er en klar omgåelse af intentionerne i lejeloven og boligreguleringsloven. Det foreliggende hul i lovgivningen har alt for store skadevirkninger for hele det øvrige boligmarked.

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Med den i § 1 foreslåede ændring tilføjes til boligreguleringslovens forbud mod nedlæggelse af boliger uden kommunalbestyrelsens samtykke den situation, at en bolig ikke kan lejes ud til andre end fysiske personer. Dermed bliver det uden kommunalbestyrelsens samtykke ulovligt at udleje boliger til offentlige og private virksomheder, således at kun fysiske personer kan leje boliger.

Det skal understreges, at det fortsat vil være muligt for kommunalbestyrelsen at give samtykke til dispensationer fra bestemmelsen til legale formål. Forslagsstillerne ønsker således, at det fortsat skal være muligt at leje boliger ud til f.eks. byfornyelsesselskaber, forskere, der skal opholde sig i landet i kortere tid, boligsociale formål, Dansk Flygtningehjælp el.lign.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. juli 2006.

Skriftlig fremsættelse

Lissa Mathiasen (S):

Som ordfører for forslagsstillerne tillader jeg mig herved at fremsætte:

Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.

(Lukning af hul i lejelovgivningen ved udlejning til andre end fysiske personer).

(Lovforslag nr. L 231).

Jeg henviser i øvrigt til de bemærkninger, der ledsager lovforslaget, og anbefaler det til Tingets velvillige behandling.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Lovforslaget

§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse eller lejes ud til andre end fysiske personer. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.