



Lovforslag nr. L 25

Folketinget 2017-18

Fremsat den 4. oktober 2017 af transport-, bygnings- og boligministeren Ole Birk Olesen

Forslag

til

lov om ændring af lov om leje

(Friplejeboliger i lejede lokaler)

§ 1

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 663 af 8. juni 2017, foretages følgende ændring:

1. I § 2 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»Stk. 4. Loven gælder ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på lejekontrakter, der er indgået før den 1. januar 2018. For lejekontrakter indgået før denne dato, kan parterne dog aftale, at lov om leje af erhvervslokaler m.v. fremover skal finde anvendelse i lejeforholdet.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at øge aftalefriheden mellem ejendommens ejer og en friplejeboligleverandør, således at ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren kan aftale de vilkår, de måtte anse for hensigtsmæssige i det konkrete lejeforhold. Hermed lettes den adgang til at etablere friplejeboliger i lejede lokaler, der blev muliggjort ved lov nr. 527 af 29. april 2015.

Dette sker ved en ændring af lejelovens anvendelsesområde, således at lejemål, der skal bruges til drift af friplejeboliger, fremover omfattes af lov om leje af erhvervslokaler m.v. (erhvervslejeloven) i stedet for som hidtil af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boliglejelovgivningen).

2. Lovforslagets baggrund og formål

Friplejeboliger er et privat alternativ til den kommunale plejeboligforsyning. Friplejeboliger skal drives af friplejeboligleverandører, der er certificeret af Sundhedsstyrelsen. Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen skal godkende de konkrete lokaler, der skal tages i brug som friplejeboliger.

Ved vedtagelsen af lov om friplejeboliger (lov nr. 90 af 31. januar 2007) var det et krav, at friplejeboligleverandøren både ejede boliger og serviceareal og leverede de ydelser efter serviceloven, den pågældende var certificeret til, og som beboerne var visiteret til at modtage.

Ved lov nr. 527 af 29. april 2015 blev der vedtaget en række ændringer af friplejeboligloven. Blandt andet blev der som noget nyt givet mulighed for at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Dette skete på baggrund af ønsker fra erhvervet, der begrundede dette dels med et ønske om at kunne begrænse investeringerne ved virksomhedens etablering, dels et ønske om at kunne koncentrere sig om virksomhedernes kernekompetence, der er at levere de ydelser efter serviceloven, som beboerne er visiteret til at modtage.

Indholdet af lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren blev ved lovændringen kun reguleret på den måde, at lejekontrakten skal omfatte såvel boligerne som servicearealerne og ikke må være tidsbegrænset. Det følger endvidere af § 1, stk. 1, i lov om leje, at lejekontrakten fuldt ud er omfattet af boliglejelovgivningen.

Når muligheden for at drive friplejeboliger i lejede lokaler udnyttes, opstår der to kontraktforhold:

1. Hovedlejekontrakten, som er kontraktforholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren. Denne kontrakt skal omfatte samtlige friplejeboliger og servicearealerne.
2. Fremlejekontrakten, som er kontraktforholdet mellem friplejeboligleverandøren og den enkelte beboer. Denne kontrakt vedrører den enkelte bolig.

Hovedlejekontrakten er omfattet af boliglejelovgivningen. Uanset at friplejeboligleverandøren skal benytte boligerne til

erhvervsmæssig fremleje, er forholdet således ikke omfattet af lov om leje af erhvervslokaler m.v.

Boliglejelovene indeholder en lang række ufravigelige bestemmelser, mens erhvervslejeloven giver en væsentlig større frihed til at aftale de vilkår, som parterne ønsker. Det forhold, at hovedlejekontrakten er omfattet af boliglejelovgivningen indebærer derfor en vidtgående begrænsning i den aftalefrihed, der ville gælde mellem parterne, hvis lejeforholdet var omfattet af erhvervslejeloven.

Lejekontrakten mellem friplejeboligleverandøren og beboerne er en fremlejeaftale. Denne er omfattet af lejeloven med de ændringer, der følger af friplejeboligloven. Ved lovændringen i 2015 blev der opstillet en række garantier for beboernes (fremlejetagernes) væsentligste rettigheder, herunder især muligheden for at blive boende på uændrede vilkår ved hovedlejekontraktens ophør.

Den foreslåede lovændring berører ikke beboernes vilkår i fremlejeforholdet.

3. Lovforslagets indhold

3.1. Ændring af lovgrundlaget for udlejning af lokaler til brug for friplejeboliger

3.1.1. Gældende ret

Indtil en ændring pr. 13. juni 2010 i lejelovens § 1 antoges, at udlejning af boliglejemål med henblik på lejerens videreudlejning af boligen/boligerne (leje til fremleje) var omfattet af erhvervslejeloven. Fremlejeforholdet var derimod omfattet af boliglejelovgivningen.

Ved lovændringen blev dette ændret, således at leje til fremleje nu omfattes af boliglejelovgivningen. Dette gælder, uanset om der er tale om erhvervsmæssig fremleje eller om fremleje af enkelte boliger.

Også når et lejemål skal anvendes til både bolig og erhverv, er kontrakten omfattet af boliglejelovgivningen.

Hvis boligerne og erhvervet (her servicearealerne) er beliggende i hver sin fysiske enhed, gælder dog erhvervslejelovens regler om lejefastsættelse for erhvervsdelen af lejemålet, mens lejemålet for så vidt angår al anden regulering i sin helhed er omfattet af lejeloven. I praksis vil friplejeboliger og de tilhørende servicearealer aldrig være beliggende i hver sin fysiske enhed. Lejen vil derfor for hele lejemålet skulle fastsættes efter boliglejelovgivningen.

Dette indebærer, at lejen i hovedkontraktforholdet for nyopførte ejendomme og for andre ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, kan aftales frit, idet den kun kan nedsættes, hvis det er urimeligt eller i strid med rettelig handlemåde at gøre den aftalte leje gældende, jf. aftalelovens § 36. Der kan aftales en løbende regulering af lejen efter nettoprisindekset.

For ældre ejendomme skal lejen som udgangspunkt fastsættes og reguleres efter reglerne i boligreguleringsloven om omkostningsbestemt leje.

Den leje, der aftales efter lejeloven og boligreguleringsloven i hovedlejerforholdet, kan ikke nødvendigvis fuldt ud overvæltet på beboerne, idet disses husleje skal fastsættes til det lejedes værdi efter lejelovens § 47 a.

Det forhold, at lejeaftalen mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren er omfattet af lejeloven, indebærer en række begrænsninger i parternes aftalefrihed, der ikke findes tilsvarende i erhvervslejemål.

Som eksempler på vilkår, der ikke vil være gyldige i lejekontrakter omfattet af boliglejelovgivningen, kan nævnes aftaler om, at lejer overtager den fulde eller en del af udlejers vedligeholdelsespligt, at lejer betaler et depositum svarende til mere end tre måneders leje, eller at lejer betaler andet end forbrugsudgifter ud over lejen. Herudover kan nævnes, at der ikke kan aftales en forlængelse af udlejers frist for fremsættelse af istandsættelseskrav ved fraflytning, ligesom lejemålet ikke kan momsregistreres, og der ikke kan aftales voldgift.

Der er tale om vilkår, der er sædvanlige i erhvervslejerforhold.

3.1.2. Ministeriets overvejelser

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har modtaget henvendelser om, at det forhold, at hovedlejekontrakten omfattes af boliglejelovgivningen, kan bremse udviklingen af friplejeboliger i lejede lokaler, idet ejendommens ejer ikke kan få den samme sikkerhed for de aftalte vilkår som for lejemål omfattet af erhvervslejeloven, hvortil kommer, at en række hensigtsmæssige vilkår ikke kan aftales, når lejemålet anses for et boliglejemål.

Med ændringen af friplejeboligloven i 2015 blev det tilladt at drive friplejeboliger i lejede lokaler. Muligheden er tænkt som reel og bør derfor ikke begrænses af en uhenigtsmæssig regulering af hovedlejerforholdet.

Særligt vedrørende vedligeholdelsesforpligtelsen bemærkes, at friplejeboligleverandøren såvel over for beboerne som over for det offentlige har pligt til at holde ejendommen og de enkelte lejemål forsvarligt ved lige, uanset hvilken vedligeholdelsesfordeling der er aftalt med ejendommens ejer.

Det vurderes i lyset heraf ikke at være hensigtsmæssigt, at ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren ikke frit kan aftale vedligeholdelsesfordelingen i hovedlejerforholdet, idet dette kan medføre, at friplejeboligleverandøren efter friplejeboliglovens regler har et ansvar for ejendommens og boligernes vedligeholdelsesstand, som leverandøren kun kan løfte gennem ejerens vedligeholdelsesforpligtelser.

Det bemærkes videre, at det ikke er usædvanligt, at lejere af enkeltbrugerejendomme, der har lejet en ejendom i sin helhed, påtager sig den fulde vedligeholdelsespligt.

Tilsvarende er det ikke usædvanligt i erhvervslejerforhold, at det aftales, at lejer skal betale driftsudgifter ud over lejen. I mange tilfælde betales samtlige driftsudgifter ud over lejen, således at den rene husleje alene skal dække ejerens afkast.

Uanset om hovedlejerforholdet omfattes af boliglejelovgivningen eller af erhvervslejeloven, vil lejen i hovedlejerforholdet kunne være højere end den lovlige leje i forhold til beboerne. En sådan "overleje" må friplejeboligleverandøren finansiere enten ved løbende tilskud til driften eller ved overskud på de ydelser, der leveres efter serviceloven, eller ved at sælge ydelser ud over det, som beboerne er visiteret til. Et sådant salg vil kunne ske såvel til beboerne som til andre.

Et muligt overskud på levering af ydelser efter serviceloven vil ikke kunne opnås gennem øget betaling fra kommunen men alene ved at plejen m.v. drives billigere end den betaling, der er aftalt med eller fastsat af kommunen. Huslejens størrelse i hovedlejerforholdet er således uden betydning for kommunernes udgifter.

Friplejeboliger kan kun udlejes til personer, der af kommunen er visiteret til plejebolig, og lejerforholdet kan kun gøres betinget af, at lejer modtager de ydelser efter serviceloven, som denne er visiteret til, og som friplejeboligleverandøren er certificeret til at levere. Beboerne er således ikke økonomisk afhængige af friplejeboligleverandøren.

Samlet ses vurderes der ikke at være nogen risiko for omgåelse af boliglejelovgivningens ufravigelige regler som følge af, at hovedlejerforholdet omfattes af erhvervslejeloven.

3.1.3. Den foreslåede ordning

Lovforslaget vedrører alene friplejeboliger, der drives i lejede lokaler. Det bemærkes, at der anvendes udtrykket "lokaler", fordi det er dette begreb, der anvendes i lejeloven, og fordi det ikke vil være et krav, at lejeaftalen omfatter en hel ejendom eller en hel bygning.

Den foreslåede ændring af lejeloven vil medføre, at hovedlejekontrakten vil blive omfattet af erhvervslejeloven. Dette vil medføre en øget aftalefrihed i forholdet mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren.

Den øgede aftalefrihed vil ikke medføre ingen ændring i beboernes (fremlejetagernes) retsstilling, der fortsat vil være fuldt ud reguleret i lejeloven med de fravigelser, der følger af friplejeboligloven.

Lovændringen vil heller ikke medføre nogen ændring i kravene til tidspunktet for hovedlejekontraktens indgåelse. Denne vil fortsat skulle indgås, før der søges om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse af etableringen, jf. § 54, nr. 4, i bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

Forslaget medfører, at friplejeboliger i lejede bygninger fremover vil være omfattet af erhvervslejeloven. Forslaget vil øge aftalefriheden mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren og herigennem smidiggøre etableringen af friplejeboliger. Det skønnes dog ikke, at der dermed samlet set etableres flere friplejeboliger, og forslaget forventes at være uden økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget har ikke konsekvenser for huslejeniveauet i de omfattede friplejeboliger, og har dermed ingen afledte konsekvenser for offentlige udgifter til individuel boligstøtte.

Forslaget vil ikke give anledning til ændret belastning i huslejenævne.

Forslaget har ingen økonomiske og administrative konsekvenser for regionerne.

Lovforslagets kommunaløkonomiske konsekvenser skal forhandles med KL.

5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

Lovforslaget vil smidiggøre etableringen af friplejeboliger i lejede bygninger og dermed medføre en begrænset administrativ lettelse for erhvervslivet.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget har ikke administrative konsekvenser for borgerne.

7. Miljømæssige konsekvenser

Lovforslaget har ikke miljømæssige konsekvenser.

8. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.

10. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/ Mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang)	Negative konsekvenser/ Merudgifter (hvis ja, angiv omfang)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Administrative konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Ingen
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Begrænset administrativ lettelse	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ikke EU-retlige aspekter.	
Overimplementering af EU-retlige minimumsforpligtelser (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Den gældende bestemmelse i lejelovens § 1, stk. 1, medfører, at lejekontrakten mellem ejendommens ejer og en friplejeboligleverandør, der skal drive friplejeboliger i lejemålet (hovedlejeforholdet), er omfattet af lejeloven, der i regulerede kommuner suppleres af lov om midlertidig regulering af boligforholdene (boligreguleringsloven), uanset at friplejeboligleverandørens virksomhed må anses for erhvervsvirksomhed.

9. Hørte myndigheder og organisationer

Et udkast til lovforslaget har i perioden fra den 22. juni 2017 til den 9. august 2017 været sendt i høring hos følgende organisationer og myndigheder mv.:

Advokatrådet, BOSAM, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Iværksætterforening (Børsen), Danske Advokater, Danske Boligadvokater, Danske Seniorer, Danske Udlejere, Danske Ældreråd, Den Danske Dommerforening, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, Ejendomsforeningen Danmark, Ejerlejlighedernes Landsforening, Erhvervslejernes Landsorganisation, Finans Danmark, Forbrugerrådet, Foreningen Danske Revisorer, Forsikring og Pension, FSR - Danske Revisorer, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns kommune - plan og arkitektur (Teknik- og Miljøforvaltningen), Landsforeningen ÆldreSagen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Selveje Danmark, SFI-Det Nationale Forskningscenter for Velfærd og Skatterevisorforeningen.

Dette forhold medfører en række begrænsninger i parternes aftalefrihed, der ikke tilsvarende gælder for lejeforhold omfattet af erhvervslejeloven. Disse begrænsninger vurderes ikke hensigtsmæssige eller nødvendige.

Det foreslås derfor i § 1, nr. 1, at lejeloven ikke skal gælde for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i friplejeboligloven, der er den bestemmelse, der tillader drift af friplejeboliger i lejede lokaler. Dette vil medføre, at lejekontrakten mellem ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren i stedet bliver omfattet af erhvervslejeloven. Den øgede aftalefrihed, der derved opnås, vil ikke medføre nogen ændring i beboernes (fremlejetagernes) retsstilling, der fortsat vil være fuldt ud reguleret i lejeloven med de fravigelser, der følger af friplejeboligloven.

Lovændringen vil heller ikke medføre nogen ændring i kravene til tidspunktet for hovedlejekontraktens indgåelse.

Denne vil fortsat skulle indgås, før der søges om Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens godkendelse af etableringen, jf. § 54, nr. 4, i bekendtgørelse om etablering af friplejeboliger.

Til § 2

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Desuden foreslås, at lovændringen ikke får virkning på lejekontrakter indgået før lovens ikrafttræden. Det afgørende tidspunkt er således lejekontraktens underskrivelse, mens det vil være uden betydning, om lejeforholdet er trådt i kraft inden den 1. januar 2018.

Der vil imidlertid ikke være noget til hinder for, at ejendommens ejer og friplejeboligleverandøren efter lovens ikrafttræden aftaler, at det fremover skal være erhvervsleje-loven, der finder anvendelse på retsforholdet. I den forbindelse vil der også kunne aftales individuelle vilkår inden for rammerne af erhvervslejelovens aftalefrihed.

Det følger af lejelovens § 117, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Lovændringen vil således heller ikke finde anvendelse for Færøerne og Grønland.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

*Gældende formulering**Lovforslaget***§ 1**

I lov om leje, jf. lovbekendtgørelse nr. 227 af 9. marts 2016, som ændret ved § 2 i lov nr. 643 af 8. juni 2016, § 11 i lov nr. 550 af 30. maj 2017 og § 11 i lov nr. 663 af 8. juni 2017, foretages følgende ændringer:

§ 2. ...*Stk. 2-4. ...*

1. I § 2 indsættes efter stk. 3 som nyt stykke:

»*Stk. 4.* Loven gælder ikke for lejeforhold om lokaler, der udlejes til brug for drift af friplejeboliger, jf. § 11, stk. 1, i lov om friplejeboliger.«

Stk. 4 bliver herefter stk. 5.

§ 2

Stk. 1. Loven træder i kraft den 1. januar 2018.

Stk. 2. Loven finder ikke anvendelse på lejekontrakter, der er indgået før den 1. januar 2018. For lejekontrakter indgået før denne dato, kan parterne dog aftale, at lov om leje af erhvervslokaler m.v. fremover skal finde anvendelse i lejeforholdet.