

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Lovforslaget er en delvis uændret genfremsættelse af L 231 fra folketingssamlingen 2005-06. Se Folketingsstidende 2005-06, Folketingets forhandlinger side 7018 og tillæg A side 7703 og 7705. 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 lejer, men derimod til en offentlig eller en privat virksomhed, som videreudlejer den til en beboer, og dermed etableres et erhvervslejerforhold mellem udlejeren og selskabet/virksomheden. Der bliver hermed tale om udlejning efter erhvervslejelovens regler til denne virksomhed/mellemmand. Dermed er dette lejerforhold ikke omfattet af boligreguleringsloven eller for den sags skyld lejeloven, og huslejen kan sættes helt efter udlejers forgodtbefindende 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 lejer som en forudsætning for lejeforfølgelse indgår med et firma i venskabs- eller familiekredsen, som så skubbes ind mellem udlejeren og slutlejer. Her bliver en prøvelse af huslejen i praksis umulig, idet lejer 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 i, 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 huslejenævnet normalt ville godkende. Dette lejerforhold er omfattet af lejelovens og boligreguleringslovens bestemmelser, og lejer 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 lejerrettigheder.

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

Forslagsstillerne mener ikke, at det vil være muligt helt at forbyde virksomheder at leje lejligheder til deres ansatte enten i form af hotellejligheder eller virksomhedsudlejning. Derfor er der også i forslaget taget hensyn til, at kommuner kan dispensere fra kravet om kun at udleje til fysiske personer ved legale formål, såsom byfornyelse, forskere, boligsociale formål eller f.eks. Dansk Flygtningehjælp.

Det skyldes bl.a. det faktum, at Danmark er en del af større verden, hvor også virksomheder og forskningsinstitutioner skal have mulighed for at rekruttere udenlandsk arbejdskraft. Alligevel finder forslagsstillerne, at det er et område, der bør reguleres bedre, fordi når almindelige private udlejningsboliger omdannes til hotellejligheder eller primært forbeholdes en