



AALBORG UNIVERSITY
DENMARK

Aalborg Universitet

Høringssvar vedr. udlejning af almene boliger til virksomheder

Faber, Louise

Publication date:
2012

Document Version
Tidlig version også kaldet pre-print

[Link to publication from Aalborg University](#)

Citation for published version (APA):

Faber, L., (2012). *Høringssvar vedr. udlejning af almene boliger til virksomheder*, Nr. 2012-2417, 2 s.
<http://www.ft.dk/samling/20121/lovforslag/199/bilag/1/index.htm>

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal -

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us at vbn@aub.aau.dk providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Lars Gerstrøm

Ministeriet for By, bolig og landdistrikter
Gammel Mønt 4
1117 København K

Vedr. j. nr. 2012-2417

Aalborg den 20. november 2012

Kære Lars Gerstrøm

I dag fremsendes per post mine artikler:

Fremlejetagerens retssikkerhed

fra antologien: Retssikkerhed i konkurrence med andre hensyn, Djøf 2012
(ISBN 978-87-574-2839-1)

og

Hvem er stråmanden

fra festskrift til Erik Werlauff, Djøf, 2012 (ISBN 978-87-574-2674-8)

Begge artikler vedrører fremleje og fremlejetagerens retsstilling og indeholder betragtninger, der er relevante i forhold til lov om ændring af lov om leje, som sendt i høring under j. nr. 2012-2417.

Navnlig artiklen "Hvem er stråmanden" behandler den seneste ændring af lejelovens § 1, stk. 1, hvor ordene: "*uanset om lejerens er en person eller en virksomhed mv. (juridisk person)*" blev indsat.

Ifølge forarbejderne var dette, for at "*forhindre den spekulationsmulighed, som beror på en utilsigtet virkning af den gældende fortolkning af erhvervslejelovens anvendelsesområde. Med forslaget opnås en ligestilling af lejeforhold om boliger, således at det ikke har betydning, om en bolig udlejes til lejerens beboelse eller med henblik på fremleje til beboelse.*"

Ændringen medførte, at boliger omfattet af lejeloven, der udlejes til "virksomheder m.v. (juridisk person)" med henblik på videreudlejning til beboelse, er omfattet af lejelovens anvendelsesområde og ikke som hidtil af erhvervslejelovens anvendelsesområde. Jeg kritiserer ændringen i artiklen, da ændringen er forbundet med en del fortolkningstvivel, og da lejeloven er møntet på beskyttelse af den lejer, der selv bor i det lejede. Lejeloven er dermed ikke velegnet til at regulere den situation, hvor lejemålet *skal* videreudlejes af lejerens.

Ændringen af anvendelsesområdet for lejelovens § 1 harmonerer ikke med den nu foreslåede ændring af lov om leje af almene boliger (LAB). Ifølge udkastets § 3, skal der indsættes et stk. 5 i LAB § 1, hvorefter "*Udlejning af almene boliger til virksomheder m.v. (juridiske personer) med henblik på videreudlejning til beboelse er omfattet af lov om leje*

af erhvervslokaler m.v.” Den situation, der skal være omfattet af lejeloven, jf. lejelovens § 1, stk. 1, skal tilsyneladende reguleres af erhvervslejeloven, hvis den tilsvarende situation opstår i et lejemål omfattet af LAB.

To helt ens situationer vil herefter blive reguleret af to forskellige lovgivninger:

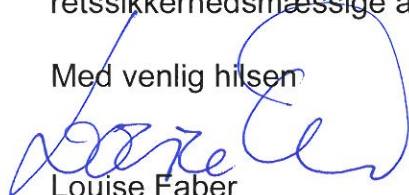
Retsforholdet mellem henholdsvis den almene boligorganisation og lejerer, der skal videreudleje, reguleres efter erhvervslejeloven, jf. ændringsforslaget og dermed et andet regelsæt end det tilsvarende retsforhold mellem den private ejendomssejer og lejerer, der skal videreudleje, der reguleres af lejeloven, jf. lejelovens § 1, stk. 1.

Begge retsforhold, bør reguleres af samme lovgivning – enten lejeloven eller erhvervslejeloven.

Ændringsforslaget aktualiserer derfor overvejelser om, hvilket regelsæt der bør regulere situationen. Jeg er enig i, at det som foreslået i nærværende udkast er mest hensigtsmæssigt, at retsforholdet reguleres af erhvervslejeloven, men det bør være ens uanset om det lejemål, der videreudlejes, i første omgang er omfattet af lejeloven eller lov om leje af almene boliger.

Ændringsforslaget og de tanker, der ligger bag, synliggør derfor behovet for helt at genoverveje ændringen af lejelovens § 1, stk. 1, og måske endda helt at retænke reguleringen af leje med henblik på videreudlejning. I den henseende vil jeg tillade mig at henvise til mine betragtninger i artiklen: Fremlejetagers retssikkerhed, hvoraf det fremgår, at der forsat er betydelige problemstillinger forbundet med fremleje, som der af retssikkerhedsmæssige årsager bør tages højde for.

Med venlig hilsen



Louise Faber