

SOCIALMINISTERIET

Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Dato: 22. maj 2006

Tlf. 3392 9300
Fax. 3393 2518
E-mail sm@sm.dk

J.nr. 81-457

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 15. maj 2006 følger hermed – i 5 eksemplarer – socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 1-4 (BOU L 231).

Spørgsmål nr. 1:

”Hvis ministeren finder det nødvendigt, at lovforslaget skal gælde hele landet, vil ministeren så yde teknisk bistand til et ændringsforslag, der skal sikre, at den omhandlede konstruktion bliver ulovliggjort i hele landet.”

Spørgsmål nr. 2:

”Hvis ministeren mener, at den beskrevne konstruktion, hvor man indsætter en mellemmand/et firma mellem lejer og udlejer er uhensigtsmæssig/uacceptabel i de tilfælde, hvor det ikke tjener et af de formål, der er nævnt i forslagens bemærkninger til § 1, bedes ministeren redegøre for, hvordan ministeren agter at løse dette problem og hvordan.”

Spørgsmål nr. 3:

”Idet der henvises til den/de domme, der er afsagt på området, bedes ministeren redegøre for, hvorfor ministeren mener, at det forhold, der søges ulovliggjort med det foreliggende lovforslag, allerede er ulovligt.”

Spørgsmål nr. 4:

”Ministeren bedes fremsende en redegørelse for problemets omfang og art som ministeren ser det.”

Svar:

Den model, som er valgt af forslagsstillerne, indebærer, at der indsættes en bestemmelse i boligreguleringsloven. Denne lov gælder kun i bestemte

kommuner, og den foreslåede ordning med indhentelse af samtykke fra kommunen til indgåelse af lejeaftaler om boliger med juridiske personer, vil derfor kun få virkning i disse kommuner.

Hvis en ordning skal have virkning i hele landet, vil den skulle indføres i lejeloven. En sådan ændring kan imidlertid ikke gennemføres ved et teknisk ændringsforslag til det fremsatte lovforslag, idet lovforslaget ændres i et sådan omfang, at der ikke længere er den nødvendige identitet. Jeg har således ikke mulighed for at yde den ønskede tekniske bistand.

Herudover vil en ordning med krav om kommunal godkendelse af lejeaftaler principielt harmonere meget dårligt med lejelovens system for behandling af tvister. Her er det som udgangspunkt huslejenævnene, der afgør sådanne sager, med mulighed for at indbringe afgørelsen for boligretten og videre i det retlige system.

Med hensyn til den konstruktion, hvor udlejerens forlanger, at den boligsøgende anviser et firma, som indgår som mellemmand imellem udlejerens og lejerens, således at der bliver tale om et fremlejerforhold imellem firmaet og lejerens, tyder de foreliggende oplysninger på, at formålet med konstruktionen er at omgå en række af lejelovgivningens regler. I de tilfælde, som har været omtalt, er det således vanskeligt at se de saglige og beskyttelsesværdige hensyn, som kan begrunde konstruktionen. Forholdet vil således allerede efter de gældende regler være ulovligt. Mine overvejelser går derfor i retning af at give huslejenævnet kompetence i sådanne tilfælde.

Der foreligger så vidt jeg er bekendt ingen afgørelser vedrørende den pågældende konstruktion, men en dom fra Østre Landsret refereret i T:BB 2002.292, vedrører et lejerforhold, hvor *lejerens* udtrykkeligt har anmodet om, at dennes firma indsættes som aftalepart i forhold til udlejerens. I denne sag har retten henvist til, at firmaet på lejerens foranledning er indsat som lejer og i forlængelse heraf konstateret, at omgåelsesbetragtninger ikke kan føre til et andet resultat. Retten fandt således ikke, at der var tale om omgåelse, og gav med denne begrundelse udlejerens medhold i, at lejerforholdet imellem udlejerens og lejerens firma er omfattet af erhvervslejeloven og ikke lejeloven og boligreguleringsloven.

Med støtte heri og i almindelige omgåelsesbetragtninger må det lægges til grund, at en sådan konstruktion, der savner en saglig begrundelse, vil blive tilsidesat af domstolene.

Der foreligger ingen nærmere opgørelser over, hvor udbredt anvendelse af firmaer som mellemmand ved udlejning af boliger er.

Eva Kjer Hansen

/Charlotte Kruse Lange