

From: Sarah Mikkelsen
Sent: 7 Aug 2018 13:01:31 +0200
To: Helle Marquertsen
Subject: SV: Reguleret/ikke reguleret kommune

Hej Helle

Her er mine bemærkninger til formanden for Huslejenævnets notat vedrørende regulerede og uregulerede kommuner.

Lejernes rettigheder:

Til at begynde med må jeg påpege, at hensynet til lejernes rettigheder ikke fremgår af hans notat. Dette er efter min vurdering et vigtigt punkt, som skal vægtes ved vurderingen af, hvorvidt Varde Kommune skal være en reguleret eller ureguleret kommune.

Hvorvidt en generelt lavere husleje kan komme på tale ved et skift til at være en reguleret kommune, kan jeg ikke udtale mig om, da jeg ikke har nok kendskab til boligmarkedet. For at jeg kan komme med en vurdering, vil det kræve et overblik over alle private udlejningsejendomme, samt opførelsetidspunkt, ændringer i forbindelse med brug, f.eks. fra erhverv til privat leje og eventuelle moderniseringer og priserne herfor sammenholdt med de nuværende huslejer.

Omlægning fra en ureguleret kommune til en reguleret kommune:

Advokat Anne Louise Husen har skrevet en artikel, Hvornår er man omfattet af lejeloven og boligreguleringsloven? den 21. april 2016, TBB2016.190. I denne artikel kommer hun ind på nogle punkter, som en kommune skal være opmærksom på, hvis den overvejer at gå fra at være en ureguleret kommune til en reguleret kommune.

Anne Louise Husen gør bl.a. opmærksom på, at beregningerne efter boligreguleringsloven vedrørende driftsudgifter, vedligeholdelseshensættelser, kapitalafkast og forbedringstillæg kan give udfordringer ved et skift fra en ureguleret kommune til en reguleret kommune.

Hun gør opmærksom på, at lejemål og leje, som er indgået efter lejeloven fortsat vil være gældende efter at være skiftet til at være en reguleret kommune, indtil lejemålene ophører, med den undtagelse, at de ikke længere kan forhøjes efter lejelovens § 47. Ved nye lejere, skal lejen efterfølgende fastsættes efter en beregning ud fra boligreguleringslovens § 5, stk. 1.

Anne Louise Husen skriver, at såfremt et lejemål er moderniseret og opfylder betingelserne i boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan lejen fastsættes til det lejedes værdi og reguleres efter nettoprisindeks eller efter boligreguleringslovens § 7, hvorefter udlejeren kan forlange lejeforhøjelse, hvis lejen ikke kan dække ejendommens nødvendige driftsudgifter og afkastningen af ejendommens værdi med undtagelse af, hvis lejen overstiger det lejedes værdi efter lejelovens § 47, stk. 2.

Hun skriver endvidere, at lejemål der er gennemgribende forbedret og udlejet før ejendommen blev omfattet af boligreguleringslovens kap. II-IV, kan betragtes omfattet af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 som moderniseret, hvis betingelserne er opfyldt.

Et kort overblik over regler om lejefastsættelse i en reguleret kommune:

Hovedregel: Omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter + afkast + forbedringstillæg, BRL § 5, stk. 1.

Undtagelse 1: Småhuse, dvs. ejendomme med 6 eller færre lejligheder pr. 1. januar 1995. Det lejedes "regulerede" værdi, jf. BRL § 29c og LL §§47-49

Undtagelse 2: Gennemgribende forbedrede lejemål, BRL § 5, stk. 2 – må ikke væsentligt overstige det lejedes værdi, jf. LL § 47

Undtagelse 3: BRL § 15a. Fri lejefastsættelse for

- 1) ejendomme opført efter 1992,
- 2) tidligere erhvervslejemål og
- 3) tagboliger indrettet efter 2002.

Undtagelse 4: 80/20-ejendomme – det lejedes værdi, LL §§47-49

Undtagelse 5: Almene boliger. Balancelejeprincip. Almenlejeloven.

Undtagelse 6: Enkeltværelser, der er en del af udlejers bolig - det lejedes værdi, LL §§ 47-49.

Undtagelse 7: Ustøttede private plejeboliger - det lejedes værdi. LL §§ 47-49

Et kort overblik over regler om lejefastsættelse i en ureguleret kommune:

Hovedregel: Det lejedes værdi, jf. LL §§47-49

Undtagelse: Fri lejefastsættelse for visse lejemål.

- 1. "Nyopførte ejendomme": Beboelseslejligheder i ejendomme taget i brug efter 31. december 1991.
- 2. Tidligere erhvervslejemål: Beboelseslejligheder, der den 31. december 1991 udelukkende blev benyttet til erhvervsformål eller lovligt var indrettet hertil. Uanset ejendommens alder.
- 3. Nye tagetager: Nyindrettet beboelseslejlighed eller enkeltværelse i tagetage, der den 1. september 2002 ikke var registreret som beboelse eller, lejligheder eller enkeltværelser i nypåbyggede etager, hvor der er givet byggetilladelse efter 1. juli 2004. Uanset ejendommens alder.

Merarbejde og omkostninger:

Vedrørende spørgsmålet om merarbejde for Huslejenævnet og udlejerne i forbindelse med omlægning til en reguleret kommune, vil jeg gøre opmærksom på, at denne afvejning skal foretages på den ene side og hensynet til lejernes rettigheder på den anden side.

Jeg har kan ikke komme med bemærkninger til antallet af sager om huslejestigninger i Huslejenævnet for Varde og Billund Kommune, da jeg ikke har kendskab til antallet af sager, og jeg har heller ikke kendskab til udfaldet af sagerne.

Jeg har ingen bemærkninger til de eventuelt øgede omkostninger en omlægning fra ureguleret kommune til reguleret kommune kan have for Huslejenævnet.

Forslag:

Det kunne være hensigtsmæssigt, at Varde Kommune inden beslutningen foretager en forespørgsel til en anden kommune som ligner Varde Kommune, og som er reguleret inden for nyere tid, hvilken betydning det har haft for dem at skifte fra at være en ureguleret kommune til en reguleret kommune. I den forbindelse kunne det også være relevant, at undersøge og sammenligne huslejepriserne med den samme kommune.

Med venlig hilsen

Sarah Mikkelsen

Jurist

Politik, Analyse og Digitalisering

Direkte 79 94 68 00

Mail sami@varde.dk

Bytoften 2, 6800 Varde

www.vardekommune.dk



Fra: Helle Marquertsen
Sendt: 31. juli 2018 14:53
Til: Sarah Mikkelsen <sami@varde.dk>
Emne: SV: Reguleret/ikke reguleret kommune

Tak Sarah ☺

Fra: Sarah Mikkelsen
Sendt: 31. juli 2018 14:51
Til: Helle Marquertsen <hmar@varde.dk>
Emne: SV: Reguleret/ikke reguleret kommune

Hej Helle

Det vil jeg gerne kigge på. Det bliver formentlig i næste uge. Jeg vender tilbage med et svar, når jeg har set på det ☺

Med venlig hilsen

Sarah Mikkelsen
Jurist

Politik, Analyse og Digitalisering

Direkte 79 94 68 00
Mail sami@varde.dk

Bytoften 2, 6800 Varde
www.vardekommune.dk



Fra: Helle Marquertsen
Sendt: 31. juli 2018 14:49
Til: Sarah Mikkelsen <sami@varde.dk>
Cc: Karin Larsen <kalf@varde.dk>
Emne: Reguleret/ikke reguleret kommune

Hej Sarah

Vi har fået overdraget en opgave fra sekretariatet vedr. et forslag om at lade Varde kommune overgå til at være en reguleret kommune ift. fastsættelse af lejepriser.

Vi har forelagt forslaget for vores formand for huslejenævnet og han har forfattet et notat, som jeg har vedhæftet her. Vil du have ulejlighed med at læse det igennem og kommentere på om hans argumenter lyder rimelige?

Jeg har endvidere vedhæftet det forslag, som har givet anledning til drøftelsen.

På forhånd tak

Hilsen Helle

Med venlig hilsen

Helle Marquertsen

Borgerservicechef

Økonomi og Borgerservice

Direkte 79 94 65 50

Mobil 20 75 13 51

Mail hmar@varde.dk

Frisvadvej 35, 6800 Varde

www.vardekommune.dk













**Varde
Kommune**

