

From: Jakob Juul-Sandberg <jjis@focus-advokater.dk>
Sent: 8. december 2020 13:43
To: Anders Svendsen <asv@llo.dk>
Subject: SV: Vedr. fortolkning af din holdning til 5,2 og småhuse.

Hej Anders

Tak for din mail.

Dit spørgsmål er: *Hvis man skal finde den lovlige småhuseleje, og man vil anvende et sammenligningslejemål, der reguleret efter BRL §5, stk. 2, indgår mer-lejen da i sammenligningen, eller skal huslejen alene fastsættes efter den omkostningsbestemte leje plus et forbedringstillæg for tilsvarende lejemål, hvor lejen er reguleret omkostningsbestemt?*

Ud fra det, som jeg har skrevet herom, og som du har sammenfattet det nedenfor, er svaret, at

Man kan anvende et sammenligningslejemål, hvor lejen er fastsat efter BRL § 5, stk. 2, såfremt lejen i sammenligningslejemålet har været reguleret efter BRL § 7. Det er den omkostningsbestemte leje + et individuel forbedringstillæg som skal indgå i sammenligningen. Man kan – efter min opfattelse – ikke sammenligne med ”lejeværdien”/merlejen i et sammenligningslejemål, da den er fastsat efter andre kriterier end de, som man efter BRL § 29c har forudsat, at der skal ske sammenligning med, og som ikke afspejler den leje, som betales i store huse forudsætningvist. GD 2015/6 B er ikke udtryk for andet efter min opfattelse. Her var der mellem parterne enighed om, at alle sammenligningslejemål var reguleret efter BRL § 7. Det er det, som jeg refererer til som retstilstanden. Dette fremgår (om jeg selv læser det) også netop af min henvisning til Husen i noten (jf. nedenfor refereret)) idet jeg netop forholder mig til, at sammenligningslejemålet skal være reguleret efter BRL § 7 – og ikke nødvendigvis som konsekvens heraf, at merlejen indgår i sammenligningen fremfor et forbedringstillæg. Edlund og Grubbe skriver heller ikke andet eller mere (på s. 366 i 3. udg.).

Referatet af ministeriets udtalelse har jeg ikke givet udtryk for i det anførte = retstilstanden, efter min egen vurdering. Jeg beskriver efterfølgende uhensigtsmæssighederne af, hvis det *ikke* er det. Men det er vel alene et argument for, at retstilstanden burde/kunne være en anden. Det, som jeg beskriver i afsnittet s. 308 øverst, er netop de uhensigtsmæssigheder der følger af den retstilstand, som jeg har beskrevet på siden før. Jeg beklager, hvis dette ikke er tydeligt.

Problematikken / diskussionen er vel dybest set afledt af, at småhus-kapitlet blev indført før BRL § 5, stk. 2, så man kan næppe argumentere for, at lovgiver har lagt denne fortolkning til grund ved indførelsen af bestemmelserne. Omvendt kan man af det, som jeg skriver, udlede, at det, at man ikke har kunnet forudse ”problemet” har ført til den – efter min opfattelse – uhensigtsmæssige retstilstand.

Sig endelig til såfremt det giver anledning til yderligere.

Med venlig hilsen

Jakob Juul-Sandberg

Videnadvokat, ph.d.

Dir. +45 63 14 20 97

Mob. +45 50 80 45 35

jjs@focus-advokater.dk

focus-advokater.dk

<[image002.jpg](#)>

FOCUS ADVOKATER P/S • CVR-nr. 34045666

[ODENSE](#) • [KOLDING](#) • [SVENDBORG](#) • [KØBENHAVN](#) • [HAMBORG](#)

Følg vores: [Nyheder](#) | [LinkedIn](#) | [Facebook](#) | [Guide til virksomheder - Covid-19](#)

[Link til forretningsbetingelser](#)

Denne mail, og alle filer vedlagt som bilag, kan indeholde fortroligt materiale, der kun er beregnet for adressaten og

må ikke udleveres eller kopieres til uvedkommende. Har du ved en fejltagelse modtaget denne mail, bedes du

venligst omgående meddele os dette pr. telefon: 63 14 20 20. På forhånd tak.

Focus Advokater P/S behandler dine personoplysninger. Læs mere om betingelserne herfor, herunder hvilke rettigheder du har, i vores [privatlivspolitik](#).