



Sagsnr.
2022 - 3481

Doknr.
541645

Dato
13-09-2022

Høringsnotat - Lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset) samt bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen

Høringsnotat til forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset) samt forslag til bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen

1. Hørte myndigheder og organisationer

Forslaget har været i høring i perioden 9. september 2022 til 12. september 2022.

Forslaget har været i høring hos:

Advokatrådet, Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, BL Danmarks Almene Boliger, Bornholms Regionskommune, BOSAM, Byggesocietetet, Bygherreforeningen i Danmark, Danmarks Lejerforeninger, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Advokater, Danske Lejere, Danske Regioner, Danske studerendes fællesråd, Danske Udljere, Den Danske Dommerforening, DI Byggeri, Dommerfuldmægtigforeningen, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Grundejernes Investeringsfond, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, KL, Københavns Kommune, Landbrug & Fødevarer, Lejernes Hus, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp, Præsidenten for Vestre Landsret, Præsidenten for Østre Landsret, SAPU, Statens Byggeforskningsinstitut/Aalborg Universitet og Aarhus Kommune.

Herudover har forslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne hørings svar

Der er indkommet hørings svar fra følgende høringsparter:

Danmarks Lejerforeninger, Danske Advokater, Danske Udljere, DI Byggeri, EjendomDanmark, Finans Danmark, Forsikring & Pension, Husleje- og Beboerklagenævnsforeningen, Lejernes Landsorganisation i Danmark, Lejernes Retshjælp og Østre Landsret.

Hørings svarene offentliggøres på høringsportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra hørings svarene.



3. Bemærkninger til lovforslaget

Bemærkninger til lovforslaget generelt

Danske Udlejere finder, at der ”gribes ind i” eksisterende kontrakter på en generel måde og dermed uden at tage de individuelle hensyn, som må være et krav for at undgå at indgrebet får karakter af at være ekspropriation. Danske Udlejere anfører i den anledning, at reglerne bør gennemføres på en sådan måde, at der ikke er grundlag for, at nogen udlejer skal være tvunget til, at anlægge retssag for at få erstatning for det tab, som lovforslaget vil medføre.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der med undtagelsesordningen til huslejeloftet gives mulighed for, at de udlejere, som måtte blive ramt særlig hårdt af huslejeloftet, fordi stigningerne i udgifterne knyttet til ejendommen måtte overstige den regulering af lejen, som kan kræves i medfør af huslejeloftet, kan opkræve en yderligere lejeregulering, for at udligne denne difference. Ministeriet finder på den baggrund, at ordningen netop tager individuelle hensyn.

EjendomDanmark bemærker, at lovforslaget skubber mærkbart til balancen i husleje-reguleringen, som var en forudsætning for det politiske forlig fra 2014 om lejeloven i sin helhed, og skal i den anledning anbefale, at lovforslaget tilrettes, så forslaget i højere grad afspejler en vis form for fairness over for de berørte virksomheder.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lejelovsforliget fra 2014 ophørte samme dag, som aftalen om initiativer til modvirkning af store huslejestigninger blev indgået, den 26. august 2022, hvorfor forudsætningerne for dette forlig ikke har indvirkning på aftalen.

EjendomDanmark ønsker, at der i lovforslaget tilføjes bestemmelser om håndteringen af eventuelle sager i boligretssystemet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at sager som indbringes for boligretten håndteres efter de almindelige regler herom, hvorfor det vurderes, at der ikke er behov for at tilføje bestemmelser herom.

DI Byggeri anfører i forhold til ekspropriation, at for så vidt angår henvisningen til, at de foreslåede ændringer først får virkning efter udløbet af lejers opsigelsesvarsel på typisk 3 mdr., bygger lovgivers vurdering således på en forudsætning af lejers reaktion på en huslejestigning. På det danske leje-marked er nogle lejemål udlejet til markedslejen, men en del ligger langt under markedslejen, fordi den er regulatorisk begrænset. For disse lejemål under markedslejen vil lovændringen ikke forventeligt resultere i en større fraflytning og derfor betyde en reel reduktion i den lovlige leje. Udlejer vil med forslaget aldrig få mulighed for at indhente dette varige tab. Det giver derfor ikke mening i praksis at bruge lejers opsigelsesvarsel som et parameter i en afvisning af, om der foreligger ekspropriation, da en udlejer med mange af disse lejekontrakter vil have store tab.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil henvise til lovforslagets bemærkninger om forholdet til grundloven.

Danmarks Lejerforeninger finder det uacceptabelt, at lovændringen tillader huslejestigningerne på 4% i 2022 og yderligere 4% i 2023, i alt 8% oven i forvejen meget høje huslejer, der ofte er på kr. 120.000 – 200.000 årligt for 100 m² lejligheder allerede, d.v.s der tillades huslejestigninger på kr. 9.600 til kr. 16.000 over 2 år, oven i allerede anstrengte budgetter for lejerne – og helt uden at udlejerne afkræves dokumentation



for, at udlejernes udgifter ved driften af ejendommene (den omkostningsbestemte leje) berettiger til sådanne huslejestigninger jf. LL § 24 og 25. Danmarks Lejerforening finder det mere realistisk og i overensstemmelse med lovændringernes formål, hvis disse nettoprisindekserede huslejestigninger maksimeres til 2% fra 1.1.2022-31.12.2023, subsidiært 2% årligt hvert af årene 2022 og 2023, i alt 4% tilsammen i årene 2022-2023.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en regulering efter udviklingen i nettoprisindekset i almindelighed vurderes at holde lejen i samme niveau, som prisudviklingen generelt i samfundet, men at det i dette særegne tilfælde ikke findes at være tilfældet, grundet store stigninger i priserne for fødevarer og energi. I stedet findes de i lovforslaget foreslåede 4 pct. årligt i højere grad at afspejle den reelle udvikling i udgifterne knyttet til ejendommen.

EjendomDanmark opfordrer på det kraftigste til, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter den nødvendige og langt grundigere analyse af lovforslaget og alternative forslags forhold til Grundloven.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil henviser til lovforslagets bemærkninger om forholdet til grundloven.

Bemærkninger til de økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

DI Byggeri peger på, at forslaget om et huslejeloft kan betyde, at udlejerne kan være tvunget til at reducere deres driftsudgifter, hvormed forslaget vil have afledte effekter på udlejernes køb af vare og tjenesteydelser. Disse dynamiske effekter bør inddrages i de økonomiske beregninger.

Indenrigs- og Boligministeriet finder, at beregningerne af forslagens afledte effekter er forbundet med betydelig usikkerhed, og at det ikke har været muligt at inddrage alle effekter. Det er dog ministeriets vurdering, at de anførte skøn på trods af usikkerheden giver et retvisende billede af konsekvenserne for de offentlige udgifter.

Bemærkninger til de økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

EjendomDanmark kritiserer beregningerne af de erhvervsøkonomiske konsekvenser af lovforslaget, som værende mangelfulde og fejlbehæftede. Fx er EjendomDanmark af den opfattelse, at ministeriet forventer, at huslejeloftet ikke har betydning for huslejeniveauerne i 2024.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at ministeriet er opmærksom på (hvilket også fremgår flere steder i bemærkningerne til lovforslaget), at det midlertidige huslejeloft har virkning for lejemålet frem til næste genudlejning, og dermed også har økonomiske konsekvenser i 2024 og fremadrettet. Dét som er forudsat i beregningerne er, at det midlertidige lejeloft på 4 pct. vil være højere end stigningen i nettoprisindekset i 2024, og derfor ikke vil have betydning for huslejereguleringen i 2024. Derfor er der i beregningerne lagt til grund, at huslejeloftet har virkning i gennemsnit 3½ år, svarende til den gennemsnitlige botid i det omfattede boliger.

EjendomDanmark kritiserer, at der ikke er taget højde for adfærdsændringer ved valg af en af de forudsætninger (gennemsnitlig botid), som ligger til grund for ministeriets beregninger.



DI Byggeri er kritisk over for forudsætningen om, at 25 pct. af udlejerne uden et huslejeloft frivilligt ville havde valgt at regulere huslejen med 4 pct. De 25 pct. virker tilfældigt valgt.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil samlet bemærke, at den type forudsætninger altid kan diskuteres, og at det generelt er vanskeligt at tage højde for adfærdsændringer. Det er ministeriets vurdering, at den faktiske observerede gennemsnitlige botid, er det bedste bud for botiden i disse boliger. For så vidt angår de 25 pct. afspejler det ministeriets bedste bud på størrelsesorden af den pågældende effekt.

EjendomDanmark mener, at det er en fejl at depositummet er omfattet af det midlertidige huslejeloft, da depositummet ikke er en egentlig huslejeindtægt, men et beløb til at dække eventuelle skader på lejemålet.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at depositummet og reguleringen heraf afspejler huslejens størrelse og regulering. Derfor har man valgt lade depositummet være omfattet af det midlertidige huslejeloft.

EjendomDanmark anfører, at selvom lejerne særskilt betaler for deres individuelle el- og varmemeforbrug, påvirkes udlejers udgifter stadig af stigende energipriser, idet udlejer har udgifter til fælles el og varmemeforbrug.

Indenrigs- og Boligministeriet vurderer, at den altovervejende del af de energiudgifter, som knytter sig til boligudlejningsejendomme kan henføres til de enkelte lejemål, hvorfor de stigende energipriser, kun i meget begrænset omfang har betydning for udlejers samlede driftsudgifter.

EjendomDanmark påpeger desuden, at den oprindelige begrundelse for indførelsen af nettoprisindeksering af huslejer var, at lejen skulle følge den generelle prisudvikling i samfundet.

Indenrigs- og Boligministeriet er enig i, at dette var en af begrundelserne for ordningen. En anden begrundelse var, at det indebar en administrativ forenkling for udlejerne. Beslutningen om at anvende nettoprisindekset blev truffet på baggrund af, at der i flere årtier, havde været en meget lav inflation. Det kan muligvis begrunde, at man dengang ikke tillagde det afgørende vægt, at nettoprisindekset er sammensat af en helt anden kurv af varer end de, som udlejer i gennemsnit anvender på driften af deres ejendom. Disse forskelle i varesammensætning ses mere tydeligt i en situation som nu, hvor priserne på energi og fødevarer stiger markant.

EjendomDanmark finder at ministeriet, med hensyn til hvordan udlejningsejendommenes driftsudgifter påvirkes af inflationen, ”fuldkommen overser det forhold, at udviklingen også har ramt materialepriser, håndværkspriser m.m.”

På linje hermed finder DI Byggeri ikke, ”at antagelsen om at stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i stort set alle private udlejningsejendomme vil være under 4 pct. er retvisende. Det skyldes blandt andet, at det fremgår af Danmarks Statistik, at nettoprisindekset for vedligeholdelse og reparation af bolig er steget med 14,2 pct. i juli 2022 sammenlignet med samme måned året før. Det er altså således 10 pct. point over det antagende niveau.”

Indenrigs- og Boligministeriet er enig med EjendomDanmark og DI byggeri i, at de stigende priser de seneste 1-2 år på især materialer har betydning for udlejernes driftsudgifter til reparation og vedligeholdelse. I den forbindelse er det afgørende, med hvor



stor vægt udgifter til reparation og vedligeholdelse indgår i de samlede driftsudgifter. Herudover er det væsentligt, hvilke andre udgiftskomponenter, der indgår, deres prisstigningstakt og vægt. Det er prisudviklingen på den samlede "kurv" af omkostningskomponenter, der afgør om driftsudgifterne stiger med mere eller mindre end 4 pct. Reparation og vedligeholdelsesudgifterne og ejendommens energiudgifter trækker driftsudgifterne op – andre komponenter som f.eks. skatter og afgifter, administration, renholdelse og forsikringer bidrager til at holde stigningstakten nede. Ejendommens energiudgifter udgør en relativt lille post i de samlede driftsudgifter (lejerne betaler el og varme efter forbrug), og det antages om de gennemgribende renoverede ejendomme (§ 19, stk. 2-ejendommene) og udlejningsejendomme opført efter 1991, at de er relativt vel vedligeholdte. Udgifter til forbedringsarbejder kan opkræves særskilt over huslejen, og det antages, at reparation og vedligeholdelse af de enkelte lejemål i høj grad sker i forbindelse med genudlejning, hvor lejen kan fastsættes til markedsløjen eller det lejedes værdi (for § 19, stk. 2-ejendommene). Det bemærkes, at priserne på reparation og vedligeholdelse set over en længere årrække er steget væsentligt hurtigere end både lønninger og nettoprisindeks.

EjendomDanmark vurderer – i modsætning til ministeriet – at lovforslaget vil have betydelige konsekvenser for værdien af de private udlejningsejendomme.

Forsikring og Pension vurderer, at lovforslaget vil have konsekvenser for værdien af de berørte udlejningsejendomme.

Finans Danmark anfører, at det tidsbegrænsede loft over huslejestigninger vil kunne påvirke penge- og realkreditinstitutternes værdiansættelse af de berørte ejendomme.

Indenrigs- og Boligministeriet bemærker hertil, at værdiansættelsen af ejendomme – fx ved anvendelse af DCF-modellen (Discounted Cashflow), som i mange tilfælde anvendes af investorer til værdisætning af ejendomme – hovedsageligt afhænger af indtjeningsevnen på længere sigt (i DCF-modellen kaldes dette for terminalværdien). Ejendommens indtjening på længere sigt påvirkes ikke af lovforslaget. Størrelsen af de tabte lejeindtægter kan sammenlignes med de værdier, de omfattede ejendomme repræsenterer. En forsigtigt bud er, at disse boliger har en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 20.000 kr. – gennemsnitsprisen er formentlig højere. Det svarer til, at de omfattede boliger har en samlet værdi på 270 mia. kr. Da de samlede tabte lejeindtægter over alle år skønnes at udgøre 2,7 mia. kr., svarer dette til 1 pct. af de 270 mia. kr. På den baggrund er det fortsat ministeriets vurdering, at forslaget ikke vil have nogen nævneværdig betydning for værdien af private udlejningsejendomme.

EjendomDanmark vurderer, at der vil være betydelige administrative udgifter for erhvervslivet som følge af lovforslaget. EjendomDanmark vurderer således, at udlejerne i relativ mange tilfælde vil benytte undtagelsesbestemmelsen med henblik på at øge huslejen med mere end 4 pct. Desuden vurderer EjendomDanmark, at langt de fleste udlejere vil vælge at foretage kontrolberegninger for at afgøre, om der er grundlag for at benytte undtagelsesbestemmelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet skønner, at undtagelsesbestemmelsen kun i relativ få tilfælde vil blive anvendt. Desuden vurderer ministeriet, at langt de fleste udlejere vil have de nødvendige informationer i deres regnskabssystemer, og derfor relativt nemt vil kunne konstatere, om stigningen i deres driftsudgifter vil overstige huslejeløftet. På den baggrund vurderes det fortsat at de administrative udgifter vil være begrænsede.



EjendomDanmark vurderer, at de afsatte midler på op til 2,2 mio. kr. til behandlingen af eventuelle huslejenævnsager afledt af lovforslaget ”på ingen måde vil være tilstrækkelige” til at modsvare den ekstra byrde, som huslejenævnene pålægges med lovforslaget.

EjendomDanmark ønsker desuden, at behovet for ekstramidler til huslejenævnenes undersøges nærmere (bl.a. gennem en tættere inddragelse af både nævnene og brugerne), og at der derefter afsættes et mere passende, og sandsynligvis markant højere beløb, til huslejenævnenes håndtering af de sager, der måtte opstå som følge af reglerne om et huslejeloft.

DI Byggeri anfører, at da et stort antal udlejere forventeligt vil gøre brug af undtagelsesbestemmelsen, kan de administrative omkostninger for udlejerne ikke forventes at være begrænsede. Det store antal sager vil ligeledes have betydning for de forventede udgifter for huslejenævnet.

Indenrigs- og Boligministeriet er enig i, at lovforslaget potentielt kan medføre, at der indbringes flere sager for huslejenævnene. Ministeret vurderer dog, at det forhold, at udlejer ved aktivering af undtagelsesordningen over for lejer skal dokumentere, at stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen er steget i et omfang, som ikke kan dækkes af en huslestigning på 4 pct., vil medvirke til at begrænse antallet af indbringelser af tvister for huslejenævnene. Man må formode, at lejere alene vil indbringe brugen af undtagelsesbestemmelsen for huslejenævne, hvis der kan være tvivl om dens anvendelse.

Med lovforslaget forslås, at der afsættes op til 2,2 mio. kr. i 2023 og 2024 til dækning af udgifter forbundet med behandlingen af en øget sagsmængde. Ministeriet vurderer, at de afsatte midler vil være tilstrækkelige til at behandle en øget sagsmængde i huslejenævnene. Under antagelse af en gennemsnitlig sagsomkostning på 7.000 kr., svarer de afsatte midler til sagsbehandling af knap 315 flere sager årligt. Hver sag kan vedrøre alle boliger i en udlejningsejendom.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

Lovforslagets § 1, nr. 3 - Den foreslåede § 53, stk. 3

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet formulering af den foreslåede bestemmelse er uklar og kan tolkes som et loft på fire procents stigning samlet over de to år. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at stykket tilføjes ”per år”.

DI Byggeri Byggeri bemærker, at lovgiver foreslår en ny bestemmelse i lejelovens kapitel 4, hvor der indsættes en ny § 53, stk. 3, således at lejeloftet på 4 pct. er en årlig maksimal begrænsning på NPI regulering (og dermed maksimalt 8 pct. for hele perioden). Dette bør dog præciseres i selve lovtæksten for at undgå tvivl om huslejeloftets rækkevidde.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede imødekommes.

Lejernes Landsorganisation i Danmark (LLO) anfører, lovforslaget lyder: »Stk. 3. Regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023 kan ikke overstige 4 pct., jf. dog § 53 a, stk. 1.« Vi læser lovbemærkningerne til bestemmelsen således, at så længe en måned af reguleringen angår udviklingen enten år 2022 eller 2023, så vil huslejeloftet finde anvendelse. Kan ministeriet bekræfte dette?



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette ikke kan bekræftes. Det afgørende for, om huslejeloftet finder anvendelse, er den måned og det år, som udviklingen aflæses efter. Sker der pr. 1. juli 2023 en regulering af lejen som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra marts 2022 til marts 2023, vil reguleringen være omfattet af huslejeloftet, fordi reguleringen vedrører udviklingen for 2023, da den tager udgangspunkt i marts 2023. Omvendt kan nævnes, at hvis en regulering foretages pr. 1. juli 2024, med udgangspunkt i udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra marts 2023 til marts 2024, vil reguleringen ikke være omfattet af huslejeloftet, da udviklingen således vedrører marts 2024, som ikke er omfattet.

LLO anfører, at de læser loven således, at huslejeloftets begrænsninger er stedsevarende. Udlejer vil således ikke senere kunne varsle huslejen op fsva. den del af nettoprisindekstigningen, som oversteg 4%. Når huslejen efter huslejeloftets ophør skal reguleres, så vil stigningen ske med udgangspunkt i "gældende leje", og denne "gældende leje" må forstås som den husleje, som lovligt kunne opkræves uden at overskride huslejeloftets maksimum på 4% (medmindre "ventilen", jf. LL § 53 a, stk. 1, fandt anvendelse).

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette kan bekræftes.

LLO anfører, at huslejestoppets længde skal læses i forlængelse af LF § 3, stk. 2-3, hvoraf det fremgår, at huslejeloftet ophæves pr. 1.1.2025, og at uopsigelige lejeaftaler som udgangspunkt ikke får nedsat allerede meddelte nettoprisindekstigninger.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede huslejeloft i § 53, stk. 3, ikke foreslås ophævet pr. 1. januar 2025, men at det alene er undtagelsesordningen, som foreslås ophævet denne dato. Ministeriet skal i den forbindelse dog bemærke, at dette ikke skal medføre bortfald af gyldige reguleringer foretaget i medfør af undtagelsesordningen inden dennes bortfald.

Lovforslagets § 1, nr. 4 - Den foreslåede § 53 a, stk. 1

EjendomDanmark foreslår, at udlejer i lovforslaget gives mulighed for at efteropkræve differencen mellem huslejeloftet og de dokumenterbare stigninger i udlejers omkostninger tilbage til tidspunktet, hvor lejen kunne reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, så udlejer ikke bebyrdes økonomisk ved først på et senere tidspunkt at kunne opgøre udgifterne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det vil gå imod lovforslagets formål at indføre den foreslåede ændring, da dette vil medføre en risiko for, at lejere vil kunne mødes af store efteropkrævninger i lejen, som de ikke har haft en mulighed for at forberede sig på. Den foreslåede ændring kan på den baggrund ikke imødekommes.

LLO anfører, at ministeriet må have lavet en fejl i implementeringen af den politiske aftale, da lovforslagets ordlyd afviger fra den politiske aftale. Den politiske aftale ("Initiativer til modvirkning af store lejestigninger") af 26. august lød bl.a.: "Parterne er samtidig enige om at indføre en undtagelsesbestemmelse, som giver udlejer mulighed for at hæve huslejen over 4 pct., hvis udlejeren kan dokumentere, at lejen inkl. lejestigningen på 4 pct. ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med driftsudgifterne året før. Huslejestigningen kan dog aldrig overstige nettoprisindekset." Omvendt lyder lovforslaget »§ 53 a. Er der for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset aflæses i ved regulering af lejen, jf. § 53, stk. 2, sket stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, som ikke kan dækkes af



den lejeforhøjelse, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3, kan udlejeren ved meddelelse, ud over regulering efter § 53, stk. 2 og 3, kræve lejen reguleret med et beløb, som svarer til differencen mellem stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen i kalenderåret, og det beløb, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3. LLO finder således, at der er stor forskel på, hvornår udlejer må bruge ventilen og skal opfordre til, at lovforslaget bringes i overensstemmelse med aftalen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget er udarbejdet i overensstemmelse med, hvad aftaleparterne blev enige om under forhandlingerne.

Lovforslagets § 1, nr. 4 - Den foreslåede § 53 a, stk. 2

EjendomDanmark finder ikke, at der kan stilles krav til en meddelelse, og finder på den baggrund, at § 53 a, stk. 2, bør udgå, så meddelelsen, som skal gives, stemmer overens med den efter EjendomDanmarks opfattelse almindelige forståelse af meddelelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at meddelelse anvendes for at tydeliggøre, at der ikke er en varslingsperiode tilknyttet reguleringen efter den foreslåede ordning. Det findes ikke hensigtsmæssigt at fjerne de foreslåede krav til meddelelsen, som har til formål at sikre en korrekt brug af undtagelsesordningen.

EjendomDanmark foreslår, at medmindre det er ministeriets hensigt, at samtlige lejere skal modtage en større dokumentindsamling, bør ordlyden ændres, så ordet "dokumentation" erstattes med "en opstilling, som viser stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter".

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er fundet hensigtsmæssigt at sidestille de oplysninger, som udlejer skal give lejerens ved reguleringen, med de oplysninger, som udlejer skal bringe for huslejenævnet i tilfælde af en tvist. Dette vurderes også at kunne reducere antallet af tvister, som bringes for huslejenævnet. Det foreslåede kan på den baggrund ikke imødekommes.

LLO anfører, at LLO grundlæggende ikke mener, at der er grundlag for at opfinde en ny definition af driftsudgifter, da lejeloven allerede har en sådan definition jf. LL § 24.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet i de få tilfælde, hvor der fejlagtigt er anvendt formuleringen driftsudgifter vil blive tilrettet, så der mere korrekt angives udgifter knyttet til ejendommen, idet der, som LLO rigtig nok bemærker, ikke er sammenfald med den almindelige forståelse af driftsudgifter.

LLO mener, at lejerne bør have fuld transparens ift. stigninger og fald i udgifter og indtægter, og at udlejer må redegøre for samtlige udgiftsposter ved brug af "ventilen" i LF § 53 a, ligesom det bør skrives ind, at der anvendes et nettoprincip.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at udlejer i henhold til den i lovforslaget foreslåede § 53 a, stk. 2, har pligt til at dokumentere udgiftsstigningerne. Dette indebærer, at udlejer skal dokumentere udgifterne fra kalenderåret som undtagelsesordningen ønskes anvendt for, samt for kalenderåret forud for dette. Det er derfor ministeriets vurdering, at det er sikret, at en stigning helt præcist kan defineres.

Lovforslagets § 1, nr. 4 - Den foreslåede § 53 a, stk. 3

EjendomDanmark vurderer, at det er stærkt uhensigtsmæssigt, at alle sager skal indbringes direkte for nævnet i Aarhus kommune. Da denne procedure afviger fra normen, skal EjendomDanmark derfor foreslå, at det til bestemmelsen tilføjes, at indbringes



for "eget" nævn også anses som rettidigt, og at det lokale nævn derefter tilpligtes at sende sagen videre til behandling i huslejenævnet i Aarhus kommune.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at udlejere, som har kendskab til den særlige ordning om at kunne regulere lejen som følge af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen og processen herfor, med al sandsynlighed tillige har kendskab til processen for indbringelse. Hertil kommer, at konsekvensen for udlejer i tilfælde af manglende korrekt indbringelse alene er, at der skal gives ny meddelelse, og at tidspunktet for reguleringen derfor udskydes en smule. Omvendt vil en ordning som den foreslåede kunne medføre en øget belastning for de øvrige huslejenævne, som netop er søgt undgået med det foreslåede i lovforslaget. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark finder, at forslaget om, at udlejer er forpligtet til at medsende "oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige nødvendige udgifter knyttet til ejendommen", når udlejer indbringer en sag om huslejeloftet for huslejenævnet, da sagen ellers ikke anses for indbragt, er urimelige, voldsomt bebyrdende og i strid med forvaltningslovens officialprincip. EjendomDanmark anfører, at det ikke må kunne forventes, at udlejere ved, hvilke præcise dokumenter der skal medsendes uden hjælp fra nævnet. EjendomDanmark foreslår derfor, at bestemmelsen tilpasses, så den i højere grad stemmer overens med eksisterende regler og praksis.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil først anføre, at det er nødvendigt af hensyn til sikring af en kort sagsbehandlingstid for disse sager, til gavn for både lejere og udlejere, at der sættes krav til de oplysninger, som gives ved indbringelsen af sagen. Herefter skal Indenrigs- og Boligministeriet bemærke, at der alene kræves de samme oplysninger, som kræves givet til lejeren ved meddelelse om reguleringen efter undtagelsesordningen. I tilfælde af, at huslejenævnet måtte finde, at der ikke er medsendt korrekte oplysninger, vil det, når udlejer har indsendt samme oplysninger, som afgivet over for lejer, således ikke have en materiel betydning, da kravet i meddelelsen således allerede er ugyldigt på grund af manglende oplysninger afgivet over for lejer. Det foreslåede findes derfor ikke at bebyrde udlejere væsentligt, henset til oplysningspligten over for lejer, og det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark foreslår, at det til lovforslaget tilføjes, at lejers indsigelse skal begrundes.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke vurderes hensigtsmæssigt at kræve, at lejerne skal begrunde deres indsigelse.

EjendomDanmark foreslår, at bestemmelsen om beboerrepræsentationens indsigelsesret udgår eller præciseres, så det tydeliggøres, om udlejer i ejendomme, hvor der findes beboerrepræsentation, både skal indbringe indsigelser fra enkelte lejere og beboerrepræsentationer eller alene fra beboerrepræsentationer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede vil blive imødekommet ved, at det i bemærkningerne præciseres, at udlejer alene skal indbringe én sag for huslejenævnet uanset, at der er indgivet indsigelse fra både lejer og beboerrepræsentation.

LLO finder det overraskende, at ministeriet vil give ét nævn så stor magt over retsudviklingen. Vi er klar over, at det fremgår af aftaleteksten, at der er tale om "et eller to" centrale nævne. Vi skal indledningsvist understrege, at vi ikke har et problem med de



dygtige jurister i Aarhus huslejenævn, men LLO vil opfordre til at lade de lokale huslejenævn afgøre disse sager.

Danmarks Lejerforeninger bemærker, at det findes uacceptabelt at lovforslaget tilsyneladende – uvist af hvilken grund – henviser behandling alle tvister angående ulovlige nettoprisindekserede lejeforhøjelser til Huslejenævnet i Aarhus. Danmarks Lejerforeninger mener, at de enkelte eksisterende Huslejenævn kan tage sig af disse tvister.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er prioriteret at sikre, at sagsbehandlingstiden for disse sager holdes kort. Aarhus huslejenævn har på trods af at være et af de huslejenævn, som modtager flest sager, en af landets korteste sagsbehandlingstider og er derfor vurderet til at være et ideelt valg til at håndtere behandlingen af disse typer sager. Ministeriet vurderer ikke, at en kort sagsbehandlingstid kan garanteres, såfremt sagsbehandlingen skulle ske af de lokale nævn. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

LLO finder, at det bør præciseres, hvilken boligret der kan ankes til. Dette bør følge ejendommen, efter de almindelige regler i lov om boligforhold § 92, stk. 1, så fx nordsjællandske lejere ikke behøver at tage til Aarhus, hvis deres udlejer indbringer huslejenævnets afgørelse for domstolene.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det også er ministeriets opfattelse, at indbringelsen skal ske efter de almindelige regler. Dette vil blive præciseret i bemærkningerne.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen anfører, at medmindre det ønskes, at afgørelser fra huslejenævnet i Aarhus vedrørende ejendomme beliggende i Københavns Kommune skal indbringes for huslejeankenævnet, skal der i lov om boligforhold § 89, stk. 1, tilføjes, at afgørelser om varslinger efter § 53 a ikke kan indbringes for ankenævnet.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der vil blive indsat en bestemmelse, som imødekommer det foreslåede.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen finder det endvidere relevant at indsætte en pligt for huslejenævnet i Aarhus til at orientere det lokale huslejenævn om afgørelser, som træffes vedrørende ejendomme beliggende i andre kommuner end Aarhus Kommune.

Indenrigs- og Boligministeriet skal bemærke, at ordningen lige netop er centraliseret hos et nævn, fordi det vurderes, at sagerne ikke har en sådan tilknytning til den almindelige sagsbehandling, at det er nødvendigt at behandle sagen hos det lokale nævn. Af samme grund findes det ikke nødvendigt at indsætte en forpligtelse for huslejenævnet i Aarhus til at orientere det lokale nævn om afgørelse, som træffes vedrørende ejendomme beliggende i andre kommuner end Aarhus kommune.

Lovforslagets § 1, nr. 4 - Den foreslåede § 53 a, stk. 5

LLO foreslår, at anken gives opsættende virkning, således at huslejeopkrævningen af for lidt betalt leje, først kan kræves ved endelig dom eller afgørelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at dette efter lovforslaget allerede er gældende, idet der i den foreslåede § 53 a, stk. 4, angives ”når endelig huslejenævn-afgørelse foreligger, reguleres lejen...”. Det er ministeriets opfattelse, at en huslejenævn-afgørelse, som er indbragt for boligretten inden for 4 uger fra afgørelsen, og er meddelt parterne, først er endelig, når der foreligger endelig dom herom.



Lovforslagets § 1, nr. 5 - Den foreslåede § 54, stk. 4

LLO spørger, om ministeriet vil bekræfte, at loven med lovforslaget også giver lejere med fri leje mulighed for at nedsætte lejen, i tilfælde af opkrævninger, som overstiger huslejeloftet?

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at lejelovens § 55, hvorefter uenighed om lejeaftalen i henhold til § 54 kan afgøres af huslejenævnet, efter ministeriets opfattelse tillige indebærer, at lejer kan få prøvet om en lejeregulering i henhold til § 54 er retmæssig. Dette kan derfor bekræftes.

Lovforslagets § 2, nr. 1 - Den foreslåede § 86 a

LLO mener ikke, at loven bør implementeres således, at udlejer kan indbringe sager efter LL § 53 a for domstolene, hvis huslejenævnet ikke afgør sagen inden 3 måneder. Der er i forvejen sådanne kortere frister for nævnet i LL § 19, stk. 3. Lovgiver mener ikke, at disse sager bør sanktioneres. Derfor bør sager om huslejeloft heller ikke blive det. LLO bemærker, at der i forvejen er hjemmel til at undgå langsommelige nævn ved i stedet at tage sagen for boligretten jf. LBF § 88, stk. 6. LLO mener derfor ikke, at udlejer bør gives en særlig hjemmel til at springe huslejenævnet over.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er politisk prioriteret, at sagsbehandlingstiden for disse typer sager holdes kort, og derfor er det også fundet hensigtsmæssigt, at huslejenævn ikke uden konsekvenser kan forhale sagsbehandlingen ud over den i loven fastsatte frist. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

Lovforslagets § 3, stk. 2.

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, og foreslår, at bestemmelsen udgår, således at indgrebet alene får virkning på lejetilpasninger, der er foretaget efter lovens ikrafttræden.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der efter ministeriets vurdering ikke er tale om tilbagevirkende kraft, idet der alene gribes ind i reguleringen fremadrettet. Ydermere gribes der kun ind i lejen på et tidspunkt, hvor udlejer ikke er tilsikret lejebetalingen, da lejer ved opsigelse kunne have bragt lejeforholdet til ophør på dette tidspunkt. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

LLO bemærker, at uopsigelige lejemål stilles ringe i forhold til det foreslåede lovforslag. Har udlejer fx allerede meddelt en huslejestigning på 8,8% i et lejemål, der er tidsbegrænset i to år, uden lejeren kan sige det op, må lejeren således leve med stigningen på 8,8% i resten af lejeperioden. LLO mener, at huslejeloftet dækker i ringe grad for lejere boende i tidsbegrænsede lejemål, som allerede er meddelt stigninger. LLO vil opfordre til at lave et mere virksomt huslejeloft. LLO bemærker desuden, at huslejeloftet gælder for fremtidige meddelelser alligevel. Skulle udlejer fx have glemt at meddele stigningen på 8,8% inden lovens ikrafttræden d. 30. september, vil udlejer alligevel kun kunne kræve 4%. LLO opfordrer derfor til at beskytte lejere i uopsigelige lejemål yderligere.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at en ændring som den foreslåede af LLO væsentligt vil øge intensiteten af indgrebet. Dette vurderes uhensigtsmæssigt, og det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.



3. Bemærkninger til forslaget til bekendtgørelsen

Bemærkninger til bekendtgørelsen generelt

EjendomDanmark anbefaler, at der i stedet for at tage udgangspunkt i specifikke datoer og foregående kalenderår tages udgangspunkt i en 12-måneders periode.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der af hensyn til sikringen af en effektiv prøvelse ved huslejenævnet er fundet hensigtsmæssigt, at der tages udgangspunkt i samme periode for alle reguleringer. Herudover kommer, at såfremt det skulle være fastsat efter en 12-måneders periode, ville det hensigtsmæssigt være samme 12-måneders periode, som reguleringen efter udviklingen i nettoprisindekset vedrører. Så vidt ministeriet er bekendt, er der ikke nødvendigvis sammenfald mellem denne 12-måneders periode og regnskabsåret for virksomhederne, og derfor ville fastsættelsen af en sådan 12-måneders periode også kunne føre til yderligere uhensigtsmæssigheder. Af hensyn til ordningens generelle anvendelse er det derfor fundet hensigtsmæssigt at tage udgangspunkt i kalenderåret. For så vidt angår specifikke datoer, er disse alene anvendt, når det af hensyn til at undgå omgåelse er fundet nødvendigt med skæringsdatoer. Det foreslåede kan på den baggrund ikke imødekommes.

DI Byggeri bemærker, at det bør præciseres i bekendtgørelsen, hvad der gælder, hvis en ejendom ændres (eksempelvis opdeles i ejerlejligheder, som anses for selvstændige ejendomme).

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der vil gælde de almindelige regler. Det er i den foreslåede § 1, nr. 1, fastsat regler for valg af ejendomsbegreb, hvilket tillige vil finde anvendelse for bekendtgørelsen.

DI Byggeri bemærker, at man for visse udgiftsposter har lagt op til en skæringsdato for udgiftsopgørelsen den 1. september 2022. Det bemærkes, at sådan en fremgangsmåde ikke altid vil være retvisende for opgørelsen. Derudover fremgår det f.eks. ikke hvilken skæringsdato, der gælder for den næstkommende regulering i 2023.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at skæringsdatoen er gældende for både anvendelsen af undtagelsesordningen ved en regulering efter stigningerne i 2022 og 2023. Hensigten er, at det ikke ved omlægning af finansieringen skal være muligt at hæve udgifterne til finansiering til ulempe for lejerne.

Husleje- og beboerklagenævnsforeningen bemærker, at der overalt i bekendtgørelsen foreskrives opgørelse af udgiftsstigninger pr. kalenderår i det år, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, men det forekommer usikkert, om en sådan model vil være operationel i de tilfælde, hvor udlejer aftalemæssigt alene kan regulere på et andet tidspunkt end den 1. januar, hvorved stigningen er baseret på pristalsudviklingen i to forskellige kalenderår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet er bekendt med, at der ikke nødvendigvis er sammenfald med tidspunktet for regulering, men at ordningen netop af denne grund også er indrettet sådan, at der kan ske en særskilt regulering efter undtagelsesordningen. Denne kan så foretages, når udgiftsstigningerne for kalenderåret kendes.



Bemærkninger til bekendtgørelsens enkelte dele

Bekendtgørelsens § 2

EjendomDanmark bemærker, at bestemmelsen om, at en ”udgiftsstigning ikke kan medtages i det omfang, udgiften knytter sig til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse” (forslagets § 2, stk. 2) kan medføre en konflikt med de ellers gældende regler om, at der ikke må udarbejdes splitbudgetter for ejendomme, der udlejes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Dette kan føre til, at udlejer eller dennes administrator både skal lave en omkostningsbestemt beregning og derefter en beregning efter bekendtgørelsen. EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det af hensyn til opgørelsen af stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen er fundet hensigtsmæssigt at trække udgifter, som ikke angår beboelse ud af beregningen, da beboelseslejerne ellers vil kunne pålægges lejestigninger som følge af stigninger i udgifterne til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse. I det omfang udlejere af ejendomme omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje finder dette uforholdsmæssigt bebyrdende, vil det stadig være muligt i stedet for en nettoprisindeksering af lejen at anvende de almindelige regler om omkostningsbestemt regulering af lejen. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

DI Byggeri bemærker, at det følger af bekendtgørelsen § 2, stk. 2, at udgiftsstigning ikke medtages i det omfang, udgiften knytter sig til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse. Det bør præciseres, hvad retsstillingen er, hvis en udgift knytter sig til både beboelse og ikke-beboelse, ligesom det også bør præciseres, hvad der gælder, hvis udgifterne ikke direkte er forbundet med beboelses-bygningen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede imødekommes.

Bekendtgørelsens § 3

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkelig tydeligt, hvordan beregningen af skatter og afgifter skal foretages, og foreslår derfor, at det til § 3 tilføjes, at beregningen af skatter og afgifter sker efter de andetsteds i lejereguleringen anerkendte principper om, at anvende tre års gennemsnitsforbrug ganget med gældende / kommende takster.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke i dette henseende er fundet hensigtsmæssigt at anvende princippet om tre års gennemsnitsforbrug, da dette ikke vil reflektere de reelle stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen for det aktuelle kalenderår. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark finder det uklart, hvilke varslinger ministeriet henviser til, med formuleringen ”der ikke kan opnås dækning for disse ved øvrige varslinger over lejemål i ejendommen”, og ønsker et eller flere eksempler.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det præciseres, så det fremgår klart.

Bekendtgørelsens § 4

EjendomDanmark finder, at formuleringen af bekendtgørelsens § 4, stk. 2, er uklar og bør omformuleres eller understøttes af et eksempel.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede imødekommes ved at ”pr.” ændres til ”den”. Ministeriet finder herudover ikke, at bestemmelsen er uklar.

EjendomDanmark finder desuden, at bestemmelsen underminerer udlejers mulighed for at vælge en forsikring med bedre dækning end den nuværende og skal derfor foreslå, at der indføres en mulighed for udlejer for at forbedre forsikringsdækningen og indeholde denne i en lejestigning.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at den foreslåede ændring vil indebære mulighed for spekulation, som kan udhule ordningen. Det foreslåede imødekommes derfor ikke.

Bekendtgørelsens § 6

EjendomDanmark foreslår, at bestemmelsen tydeliggøres, så det bliver klart, at der tages udgangspunkt i de pr. 1. januar gældende normtal.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede imødekommes.

Bekendtgørelsens § 7

EjendomDanmark vurderer, at forbrugsændringer dermed kan slå igennem fra år til år og ikke over et treårigt gennemsnit. EjendomDanmark skal foreslå, at der i § 7, stk. 1, tilføjes, at der også her tages udgangspunkt i princippet om at anvende treårsgennemsnit.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det ikke i denne henseende er fundet hensigtsmæssigt at anvende princippet om tre års gennemsnitsforbrug, da dette ikke vil reflektere de reelle stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen for det aktuelle kalenderår. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark vurderer, at når der ved væsentlige afvigelser i forbruget tages udgangspunkt i forbruget for 2021, ”medmindre udlejer kan sandsynliggøre, at det øgede forbrug ikke skyldes uagtsom eller forsætlig adfærd fra dennes side” pålægges udlejer ganske ubegrundet en bevisbyrde for forhold, der er forårsaget af lejers adfærd, og forslår derfor, at bestemmelsen ændres, så bevisbyrden ikke pålægges udlejer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at da det er udlejer, som med udgangspunkt i udgiftsstigningerne for ejendommen ønsker at regulere lejen op yderligere, vil det efter ministeriets opfattelse også være udlejer, som er nærmest til at sandsynliggøre, at et væsentligt øget forbrug har været både rimeligt og nødvendigt. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

Bekendtgørelsens § 9

EjendomDanmark vurderer, at udlejer ikke bør have bevisbyrden ved væsentlige afvigelser og forslår derfor, at bestemmelsen ændres, så bevisbyrden ikke pålægges udlejer.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at da det er udlejer, som med udgangspunkt i udgiftsstigningerne for ejendommen ønsker at regulere lejen op yderligere, vil det efter ministeriets opfattelse også være udlejer, som er nærmest til at sandsynliggøre, at et væsentlig øgede udgifter til vicevært og renholdelse både har været rimelige og nødvendige. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.



Bekendtgørelsens § 10

EjendomDanmark vurderer, at der her potentielt er tale om et yderst vidtgående forslag, når bestemmelsen kan læses sådan, at udlejer kun kan medtage stigninger i finansieringsomkostninger, hvis virksomheden er nær fallit. EjendomDanmark foreslår derfor, at den del af bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at finansieringsomkostningerne almindeligvis er uvedkommende for lejen og reguleringen heraf, og at disse almindeligvis ikke knytter sig til ejendommens drift. Når de alligevel er medtaget i ordningen, sker det under hensyntagen til, at det ikke er hensigten med ordningen at forhindre, at udlejere kan drive deres ejendom, som hidtil. Det har ikke været hensigten at udvide anvendelsen af undtagelsesordningen generelt. Derfor er det også hensigten, at finansieringsomkostninger alene skal kunne medtages, når det er nødvendigt at medtage udgiften i opgørelsen for at sikre fortsat drift af ejendommen. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark foreslår tillige, at der tilføjes en generel mulighed for som minimum at kunne medtage en gennemsnitlig finansieringsomkostning i beregningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil henvisse til det lige ovenfor bemærkede. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

EjendomDanmark finder, at det er problematisk, at udgiftsstigningerne for ejendommens finansiering beregnes med udgangspunkt i den finansiering, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, da der i mellemtiden kan være foretaget nødvendige omfinansieringer, og foreslår derfor, at den del af bestemmelsen udgår.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det er fundet hensigtsmæssigt af hensyn til at undgå spekulation, at der fastsættes en skæringsdato, som ligger forud for lovens ikrafttrædelse. Det med bekendtgørelsen foreslåede forhindrer ikke foretagelsen af nødvendige omlægninger, men sikrer blot, at lejere ikke pålægges huslejestigninger som følge af stigninger i udgifterne hertil. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

LLO finder, at man ved at medtage udgiftsstigninger til finansieringsomkostninger risikerer, at der kan spekuleres med ordningen, fx ved at udlejer udvider lånemængden, samt at lejerne kan komme til at finansiere udlejers lånespekulation. LLO anbefaler derfor, at stigningerne i finansieringsomkostningerne undtages fra opgørelsen.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at der ved opgørelsen af stigningerne i udgifterne til finansiering tages udgangspunkt i den finansiering, som var gældende pr. 1. september 2022, og en udvidelse af lånemængden kan derfor ikke få betydning, ligesom det heller ikke vil være muligt for udlejer at spekulere i finansieringen med det formål at overvælte udgifterne på lejerne. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

Bekendtgørelsens § 11

LLO anfører, at når ministeriet ønsker at indføje en post til ”øvrige udgifter” som en driftsudgift, må det forudses, at der vil komme store slagsmål ud af, hvad der kan medtages af stigninger under dette punkt. LLO anbefaler derfor, at posten ”øvrige udgifter” udgår.



Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at udlejningsejendomme kan have mange særegne karakteristika, som gør det nødvendigt at drive ejendommen anderledes fra den almindelige drift. Derfor har det ikke været muligt udtømmende at opliste den række af udgiftsposter, som kan være relevante at medtage, ved vurderingen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen. Af den grund vurderes det hensigtsmæssigt med en opsamlingsbestemmelse. Ministeriet vurderer i den forbindelse, at Aarhus huslejenævn og domstolene er i stand til at vurdere, hvorvidt øvrige udgiftsstigninger medtaget af udlejer i den forbindelse kan medtages. Det foreslåede kan derfor ikke imødekommes.

Bekendtgørelsens § 12

EjendomDanmark vurderer, at der, når udgiftsstigningen skal fordeles efter m² og ikke lejens størrelse, er tale om en besynderlig nyskabelse og foreslår, at bestemmelsen omformuleres, så den tager udgangspunkt i den gældende leje og ikke i lejemålets størrelse.

Indenrigs- og Boligministeriet skal hertil bemærke, at det foreslåede imødekommes.