

Indenrigs og boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K.

Sendt pr. mail til jal@im.dk

12. september 2022

Vesterbrogade 32
1620 København V

Telefon 33 43 70 00
mail@danskeadvokater.dk
www.danskeadvokater.dk

Dok.nr. D-2022-032585

**Vedr. høring over 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**

Danske Advokater takker for muligheden for at afgive høringssvar over lov om ændring af lov om leje og lov om samt bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, men da høringen er modtaget sent fredag den 9. september og har høringsfrist mandag den 12. september kl. 10 har vi desværre ikke mulighed for at forholde os til det materielle indhold.

Forslaget kan åbne for en debat om ekspropriation over fast ejendom. Vi forholder os derfor ikke til det konkrete indhold, men skal opfordre Folketinget til at være særdeles varsom med at hastebehandle lovgivning, der er udformet på en måde, der gør det vanskeligt at over- og gennemskue de samlede konsekvenser af lovgivningen for danske borgere og virksomheder.

En høringsproces og efterfølgende lovbehandling, der ikke levner tid til reelle drøftelser og refleksion om konsekvenserne af ganske kompleks lovgivning, må anses som stærkt uhensigtsmæssig set med retssikkerhedsbriller.

Med venlig hilsen
Danske Advokater

Annette Lerche
Specialkonsulent

ale@danskeadvokater.dk

Høringssvar til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold samt bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen

DI Byggeri takker for muligheden for at give bemærkninger til lovforslaget 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. Det pointeres, at materialet er udsendt fredag, d. 9. september 2022, med frist for høringssvar mandag kl. 10, d. 12. september 2022, det mener DI Byggeri ikke er acceptabelt.

Det bemærkes, at høringen er sendt til Dansk Byggeri. Dansk Byggeri blev fusioneret med DI i 2020. Fremadrettet bedes høringer derfor sendt til DI Byggeri.

Det bemærkes derudover, at lovforslaget står til at skulle træde i kraft d. 30. september 2022, mens bekendtgørelsen træder i kraft d. 25. september 2022, hvilket er før lovforslaget træder i kraft.

DI Byggeri er enig i, at det er vigtigt at huslejeregulering foregår på en rimelig og forsvarlig vis, således ingen parter oplever uforholdsvist store udgiftsstigninger. Det mener DI Byggeri allerede håndteres inden for den gældende lovgivning der siger, at udlejere kan regulere lejen i forhold til nettoprisindekset.

Inflation rammer alle led i samfundsøkonomien. Ikke kun lejere og forbrugere, men også udlejere og virksomheder. Derfor mener vi, at dette lovforslag skyder forbi målet, da de økonomiske konsekvenser langt overstiger de positive effekter.

Dette forslag vil have betydning for investeringslysten i lejeboliger. Lovforslaget betyder også, at investorerne vil skulle indregne loftet som et tab i deres fremtidige markedsværdi. Dette kan også forventes at have negativ betydning for boligbyggeriet

af lejeejendomme. Derudover gælder lovforslaget alene bolig-ejendomme, hvorfor der skabes en forskelsbehandling i forhold til erhvervs-ejendomme, som dermed bliver mere rentabelt i forhold til investering i boligejendomme.

Bemærkninger til huslejeloftet

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 lovteksten for at undgå tvivl om huslejeloftets rækkevidde.

Bemærkninger til undtagelse af huslejeloft

Lovgiver har indsat en undtagelsesbestemmelse, som giver udlejer ret til en højere prisregulering end 4 pct., såfremt udlejer kan dokumentere en stigning i ejendommens rimelige og nødvendige driftsudgifter knyttet til ejendommen sammenlignet med året før. Det fremgår af den nye bestemmelse under § 53a.

Bekendtgørelsen er ret kortfattet og efterlader fortsat tvivl om omfanget af udgiftsposter, der kan medtages i beregningsgrundlaget. Udover de oplyste udgiftsposter i bekendtgørelsen er der blot henvist til øvrige rimelige og nødvendige driftsudgifter på ejendommen.

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 beboelsesbygningen.

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

Det bør nærmere præciseres, hvordan bekendtgørelsen § 10 (finansieringsomkostninger) kan forstås, idet der umiddelbart forekommer at være en forskelsbehandling mellem ejendoms-ejere, som har foretaget egenfinansiering i sammenligning, hvis en ejendomsejer har finansieret ejendommen via almindelig bank- og realkreditfinansiering.

Derudover har man for visse udgiftsposter 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. Det fremgår derudover ikke tydeligt, hvordan udlejere rent administrativt skal håndtere og gøre brug af denne

bestemmelse, hvis man ønsker at dokumentere et højere huslejeniveau. Det virker som en uproportional stor administrativ byrde.

Bemærkninger til 3. Forholdet til Grundloven

Forslaget anerkender indledningsvis, at den foreslåede ordning vil kunne udgøre et indgreb i en grundlovsbeskyttet rettighed. Der vil dog ifølge forslaget almindeligvis ikke forekomme ekspropriation som følge af, at udlejer dels har mulighed for højere huslejestigning for rimelige og nødvendige udgifter, dels at huslejeloftet først vil få virkning efter udløbet af en periode, som svarer til lejers sædvanlige opsigelsesvarsel.

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 lejemarked 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.

Bemærkninger til 4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

I lovforslaget fremgår det, at udlejerne i gennemsnit kan forvente mistede huslejeindtægter på godt 4 pct., som følge af lovforslaget. DI Byggeri mener, at der også er behov for at foretage en vurdering og beregning af de økonomiske konsekvenser lovforslaget vil have, som følge af dynamiske effekter. Deri skal forstås, at nogle udlejere vil være nødsaget til at sænke deres udgifter ved udlejningsejendommen, som følge af lovforslaget. Dette vil ikke kun have konsekvenser for udlejer, men også leverandører af tjenester og varer til udlejerne.

Bemærkninger til 5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Forslaget anerkender, at udlejerne vil lide økonomiske tab, som følge af huslejeloftet. DI Byggeri stiller sig dog kritisk for om grænseværdien ved 25 pct. af udlejerne uden indgrebet havde valgt at regulere huslejen med 4 pct. er korrekt. Grænseværdien virker arbitrær og ikke bundet op noget specifikt belæg.

Det fremgår af nederst af s. 14 i lovforslaget, at:

Stigningen i nettoprisindekset er i meget høj grad drevet af stigninger i priserne på fødevarer og energi. Omkring 4 pct. point af nettoprisstigningen fra juli 2022 til juli 2023 skyldes

således stigende priser på disse varegrupper. Priser på fødevarer har ikke betydning for udgifterne knyttet til udlejningsejendommen, og lejerne betaler særskilt for el- og varmekonsum. Derfor vurderes det, at stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i stort set alle private udlejningsejendomme vil være under 4 pct. På den baggrund forudsættes det, at undtagelsen for udlejer til at kræve en højere lejestigning end 4 pct. stort set ikke vil blive anvendt.

DI Byggeri mener 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.¹

DI Byggeri er heller ikke enige i, at der vil være begrænsede administrative omkostninger for de udlejere, som i enkelte tilfælde vælger at benytte undtagelsesbestemmelsen. Det skyldes blandt andet, at lovforslaget påfører udlejerne bevisbyrden for at udgiftsstigningen knyttet til ejendommen er rimelige og nødvendige. Da et stort antal udlejere forventeligt vil gøre brug af undtagelsesbestemmelsen kan de administrative omkostninger for udlejerne ligeledes ikke forventes at være begrænsede. Dette vil ligeledes have betydning for de forventede udgifter for huslejenævnet, som er forbundet med behandlingen af den øgede sagsmængde, indgrebet kan give anledning til.

Med venlig hilsen

Elly Kjems Hove

¹ Danmarks Statistik, PRIS114.



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. september 2022

J.nr. 2022-3481

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om opgørelse af stigninger i udlejer omkostninger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om indførelse af et midlertidigt huslejeloft og den deraf følgende bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til en ejendom. I dette brev findes alene bemærkninger til bekendtgørelsen, idet vore bemærkninger til selve lovforslaget findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor er først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke kommentarer til bekendtgørelsens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark har tre mere generelle kommentarer til bekendtgørelsen:

Behov for tydelige eksempler

Bekendtgørelsen kommer til at få afgørende betydning for beregningen af huslejer i de kommende år. Derfor er det også af afgørende betydning, at reglerne i bekendtgørelsen er klare og forstås ensartet af alle, der skal anvende dem, herunder både udlejer og huslejenævnene.

I den forbindelse er der behov for eksempler, der kan vise, præcist hvordan beregningerne i praksis skal foretages og opstilles. Men bekendtgørelsen er bemærkelsesværdig fattig på slige beregninger.

EjendomDanmark skal derfor helt generelt anbefale, at der tilføjes eksempelberegninger til bekendtgørelsen.

Generelt problematisk tidsperspektiv i reglerne

Flere dele af bekendtgørelsen tager udgangspunkt i situationen den 1. september 2022 og det forudgående kalenderår. Dette kan skabe en del udfordringer, da langt fra alle relevante udgifter – f.eks. finansieringsomkostninger eller forbrugsregnskaber – følger kalenderår. Mange virksomheder har også skæve regnskabsår. Tidsperspektiv medfører også, at

undtagelsesbestemmelsen ofte først ville kunne finde anvendelse med en ikke ubetydelig forsinkelse.

Et rigidt fokus på det foregående kalenderår, samt til dels fastslåede konkrete datoer, der skal være afgørende for vurderingen, vil således medføre betydelige byrder for en hel del virksomheder.

EjendomDanmark skal derfor generelt foreslå, at udgifterne i stedet opgøres i en 12-måneders periode og på baggrund af de principper, der kendes fra omkostningsbestemte budgetter, hvor allerede kendte stigninger (f.eks. kommende udgift til administration) må tages med i opstillingen.

En stærkt kritisabel og yderst forhastet lovproces

EjendomDanmark stiller sig særdeles kritisk over for den proces, som har præget forberedelsen af denne bekendtgørelse. Der har ikke været nogen som helst inddragelse af hverken ejendomsbranchen eller andre på boligmarkedet relevante aktører, de politiske overvejelser om alternative og for markedet mere skånsomme løsninger har været nær ved ikke-eksisterende, og hele processen har været gennemført i et forceret højt tempo.

Disse forhold – herunder det forhold, at det bagvedliggende lovforslag og denne bekendtgørelse sendes i høring sent fredag eftermiddag med en frist mandag kl. 10 – giver indtryk af en overfladisk og useriøs forberedelse. Det kan hverken ejendomsmarkedet eller danskerne i almindelighed være tjent med.

Den forhastede forberedelse og den bemærkelsesværdigt korte høringsfrist betyder også, at Indenrigs- og Boligministeriet og Folketinget ikke kan forvente at høringsprocessen i tilstrækkelig grad har kvalitetssikret forslaget; der vil være problematiske forhold, som har unddraget sig opmærksomhed.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til størstedelen af forslagets bestemmelser.

Udgiftsstigninger, der kan medtages (§ 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, 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).

EjendomDanmark vurderer, at denne indskrænkning kan medføre konflikt med de ellers gældende regler om, at der ikke må udarbejdes splitbudgetter for ejendomme, der udlejes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Bestemmelsen fører til, at udlejer eller dennes administrator både skal lave en omkostningsbestemt beregning og derefter en beregning efter

bekendtgørelsen. Dette øger væsentligt og unødvendigt administrationen. I øvrigt kan udgifterne til en ejendom ikke nødvendigvis opsplittes så kategorisk, som bestemmelsen lægger op til. Endelig mangler der nærmere konkretisering for, efter hvilke principper udgifterne vil skulle fordeles.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Beregning af udgifter til skatter og afgifter (§ 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan medtage ”differencen mellem udgifterne til skatter og afgifter i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) og udgifterne til skatter og afgifter i kalenderåret forud for dette, når der ikke kan opnås dækning for disse ved øvrige varslinger over lejemål i ejendommen” (forslagets § 3).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkelig tydeligt, hvordan beregningen af skatter og afgifter skal foretages.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, 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 foreslår, at udlejer kan medtage den i bestemmelsen omtalte difference, når ”der ikke kan opnås dækning for disse ved øvrige varslinger over lejemål i ejendommen” (forslagets § 3).

EjendomDanmark vurderer, at er uklart hvilke typer af varslinger, ministeriet henviser til.

- EjendomDanmark skal foreslå, at der til bestemmelsen tilføjes et eller flere eksempler, så det bliver tydeligt, hvad der menes med ”øvrige varslinger”.

Forsikring (§ 4)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningerne til forsikringer kan ”beregnes med udgangspunkt i den forsikring, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens forsikring har ført til lavere udgifter” (forslagets § 4, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at beregningsprincippet her er en smule uklart. Skal det forstås som stigning fra september 2021 til september 2022? I forbindelse med beregning af undtagelse for 2022? Bestemmelsen bør omformuleres eller understøttes af et konkret eksempel for at undgå tvivl.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at datoen undgår af bestemmelsen, eller alternativt at bekendtgørelsen understøttes med en eksempelberegning.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen underminerer udlejerens mulighed til at vælge en forsikring med bedre dækning end den nuværende.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der indføres en mulighed for udlejer for at forbedre forsikringsdækningen og beholde denne indeholdt i en lejestigning.

Administration (§ 6)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at differencen mellem ankenævnets normtal for administration kan medtages i beregningen af udgiftsstigningen.

EjendomDanmark vurderer, at også dette beregningsprincip er uklart og bør eksemplificeres. Vil det f.eks., at der skal kigges på differencen mellem 2021 og 2022, hvis vi ser på nettoprisstigninger, der bygger på nettoprisindekset for 2022, der jo skal anvendes ved nettoprisreguleringer pr. 1. januar 2023? Det ville måske være mere oplagt at lægge de pr. 1. januar 2023 fastsatte stigninger i normtallet til grunde – ellers indtræder stigninger med et yderligere års forsinkelse.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så det bliver klart, at der tages udgangspunkt i de pr. 1. januar gældende normtal. EjendomDanmark skal også her anbefale, at der tilføjes en eksempelberegning.

Forbrug (§ 7)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer i opgørelsen over udgiftsstigninger kan medtage ”stigningerne i udgifterne til forbrug, som vedrører fællesarealer m.v.” (§ 7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at forbrugsændringer dermed kan slå igennem fra år til år og ikke over et treårigt gennemsnit. Dette kan mange steder vise sig problematisk at håndtere, da forbrugsregnskaber ofte har andre skæringsdatoer end kalenderår eller huslejestigningen. Forslaget kan således medføre uklarheder for både lejer og udlejer og unødige administrative byrder for udlejer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 7, stk. 1, tilføjes, at der også her tages udgangspunkt i princippet om at anvende treårsgennemsnit.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "afviger forbruget for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) væsentligt fra tidligere år, beregnes udgiftsstigningen med udgangspunkt i forbruget i 2021" (forslagets § 7, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er entydigt, hvad der menes med "væsentligt" i denne sammenhæng.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen uddybes, så det bliver klart, hvad der menes med "væsentligt".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at 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" (forslagets § 7, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse ganske ubegrundet pålægger udlejer en bevisbyrde for forhold, der er forårsaget af lejers adfærd. Bestemmelsen er udtryk for en utidig mistænkeliggørelse af udlejer fra ministeriets side.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen ændres, så bevisbyrden ikke pålægges udlejer.

Vicevært og renholdelse (§ 9)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "afviger udgiften til vicevært og renholdelse for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) væsentligt fra tidligere år, kan stigningen i udgifter til vicevært og renholdelse uanset stk. 1 ikke medtages" (forslagets § 9, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er entydigt, hvad der menes med "væsentligt" i denne sammenhæng.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen uddybes, så det bliver klart, hvad der menes med "væsentligt".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at væsentligt forøgede udgifter til vicevært eller renholdelse ikke kan medtages i beregningen, "medmindre udlejer kan godtgøre, at stigningen har været nødvendig af hensyn til ejendommens drift" (forslagets § 9, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med forslaget pålægger udlejer en urimelig og i øvrigt ikke nøjere defineret bevisbyrde. I andre dele af leje-reguleringen er det tilstrækkeligt, at udlejers udgifter er dokumenteret, hvorefter det må være op til lejer eller beboerrepræsentationen på den

baggrund at foretage en begrundet indsigelse eller indhente et alternativt tilbud.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så udlejer alene skal dokumentere udgifterne.

Finansieringsomkostninger (§ 10)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer alene kan medtage sine finansieringsomkostninger i opgørelsen, når ”udlejer kan godtgøre, at det er nødvendigt at medtage udgiften i opgørelsen for at sikre fortsat drift af ejendommen” (forslagets § 10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der her potentielt er tale om et yderst vidtgående forslag, idet bestemmelsen kan læses således, at udlejer kun kan medtage udgifter til f.eks. stigende renter, dersom dette medfører betydelige likviditetsproblemer for virksomheden. Groft sagt kan bestemmelsen forstås således, at en udlejer kun må medtage sine finansieringsomkostninger i opgørelsen, hvis virksomheden er nær fallit. Dette synes fuldstændig ude af proportioner.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det for mange virksomheder vil være nødvendigt og retvisende at medtage finansieringsomkostninger – men der findes også en del ejendomsvirksomheder, der ikke har finansieringsomkostninger på samme måde som andre. Det gælder f.eks. pensionselskaberne. Disse selskaber straffes i form af ringere mulighed for husleje-regulering, da de ikke på samme måde som andre kan fremvise finansieringsomkostninger.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der tilføjes en generel mulighed for som minimum at kunne medtage en gennemsnitlig finansieringsomkostning i beregningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningerne ”beregnes med udgangspunkt i den finansiering, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens finansiering har ført til lavere udgifter” (forslagets § 10, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk. For det første fordi ministeriet aldeles ubegrundet synes at antage, at udlejere helt irrationelt vil forsøge at omgå reglerne ved at opnå særligt ufordelagtig finansiering. For det andet og mere væsentligt fordi bestemmelsen ikke tager den ikke højde, at der i mellemtiden kan have været foretaget nødvendige omfinansieringer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Øvrige udgifter (§ 11)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer i opgørelsen kan medtage øvrige udgifter, såfremt "udlejer kan godtgøre, at det afholdelsen af udgiften er nødvendig af hensyn til ejendommens drift" (forslagets § 11, stk. 1)

EjendomDanmark vurderer, at der har indsneget sig et "det" for meget i teksten.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at teksten rettes.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er uklart, hvordan udlejer skal godtgøre nødvendigheden af en udgift.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsen knyttes et eksempel.

Fordeling af udgiftsstigningen

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningen skal fordeles efter m².

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en besynderlig nyskabelse at tage udgangspunkt i lejemålets størrelse og ikke lejens størrelse. Vi skal i den forbindelse også henvise til vores kommentaren i vores høringssvar herom.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så den tager udgangspunkt i den gældende leje og ikke i lejemålets størrelse.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bidrage til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i det arbejde står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. september 2022

J.nr. 2022-3481

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til ændring af lejelo- ven og lov om boligforhold

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om indførelse af et midlertidigt huslejeloft og den deraf følgende bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til en ejendom. I dette brev findes alene bemærkninger til selve lovforslaget, idet vore bemærkninger til bekendtgørelsen findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor er først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke kommentarer til lovforslagets enkelte dele. Derefter er angivet en række bemærkninger til Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser om økonomiske og administrative konsekvenser, og slutteligt findes et afsnit om forholdets relation til Grundloven, da dette spørgsmål er af allerstørste vigtighed at overveje nøje.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har fem generelle kommentarer til lovforslaget:

Den forkerte vej at gå

Indledningsvist skal EjendomDanmark understrege, at lovforslagets bærende ide er udtryk for en aldeles forfejlet analyse af både det samfundsmæssige problemstilling og de mulige løsninger.

EjendomDanmark ser med stor sympati på det politiske ønske om at hjælpe sårbare danskere gennem en økonomisk svær tid med høj inflation. Forslaget her er dog en unødvendig og ubegrundet besværlig måde at gøre det på, og det er endda en måde, der sandsynligvis rammer de forkerte, og ydermere har en lang række negative, afledte konsekvenser, både hvad angår investeringslyst og tilliden til boligpolitikken og -markedet i Danmark.

EjendomDanmark skal på kraftigste opfordre til, at lovforslaget i sin helhed trækkes tilbage, og at Indenrigs- og Boligministeriet i samarbejde med Skatteministeriet, Finansministeriet og ejendomsbranchen i stedet udvikler en reel, økonomisk holdbar og markedskonform løsning.

EjendomDanmark skal her igen fremsætte forslaget om, at man anvender boligstøtteordningen, evt. i form af en supplerende huslejecheck til de lejere, der kan fremvise store lejestigninger. Boligstøtteordningen er både en administrativt kendt størrelse og er modsat den foreslåede ordning er målrettet de sårbare lejere – til en sådan løsning.

En stærkt kritisabel og yderst forhastet lovproces

EjendomDanmark stiller sig særdeles kritisk over for den proces, som har præget forberedelsen af dette lovforslag. Der har ikke været nogen som helst inddragelse af hverken ejendomsbranchen eller andre på boligmarkedet relevante aktører, de politiske overvejelser om alternative og for markedet mere skånsomme løsninger har været nær ved ikke-eksisterende, og hele processen har været gennemført i et forceret højt tempo.

Disse forhold – herunder det forhold, at lovforslaget sendes i høring sent fredag eftermiddag med en frist mandag kl. 10 – giver indtryk af en overfladisk og useriøs lovbehandling. Det kan hverken ejendomsmarkedet eller danskerne i almindelighed være tjent med.

Den forhastede forberedelse af lovforslaget og den bemærkelsesværdigt korte høringsfrist betyder også, at Indenrigs- og Boligministeriet og Folketinget ikke kan forvente at høringsprocessen i tilstrækkelig grad har kvalitetssikret forslaget; der vil være problematiske forhold, som har unddraget sig opmærksomhed.

Lovforslagets forhold til Grundlovens § 73 er overfladisk vurderet og bør genbesøges

Der er tale om et potentielt voldsomt indgribende lovforslag – regulering, der ændrer i eksisterende og frivilligt indgåede lejeaftaler med deraf følgende potentielt indtægtstab for udlejer – hvis forhold til Grundloven kun er summarisk behandlet i lovforslaget. Dette er stærkt problematisk både for lovforslaget som sådan og for retsstaten i almindelighed.

At indgrebet skal vurderes i relation til Grundloven, anerkendes også af Indenrigs- og Boligministeriet – men den derpå følgende undersøgelse er aldeles utilstrækkelig til at begrunde indgrebet.

EjendomDanmark har i et særskilt afsnit i dette høringssvar behandlet en række af de voldsomme udfordringer, der er ved forslagens relation til Grundloven og Indenrigs- og Boligministeriets stedmoderlige behandling heraf.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter den nødvendige og langt grundigere analyse af dette og alternative forslags forhold til Grundloven.

Forslaget vil medføre voldsomme administrative byrder og omkostninger, og det bør i langt højere grad afspejles i forslaget

Lovforslaget bygger på en stærkt ensidig fremstilling af og manglende forståelse for den økonomiske og administrative situation både i samfundet og i ejendomsbranchen. Dette betyder bl.a., at forslagets konsekvensanalyse er endog yderst mangelfuld – f.eks. har man end ikke forsøgt at opgøre de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Dette er meget kritisabelt, da lovforslaget beskriver en administrativ proces af meget omfattende karakter, som det samtidig må forventes, at mange ejendomsvirksomheder skal igennem, både i forbindelse med at tilpasse til dels allerede meddelte lejereguleringer til loftet og i ved opstilling af driftsudgiftsstigninger – om ikke andet så af kontrolhensyn. Dette medfører også, at EjendomDanmark har betydelige betænknings vedrørende lovforslagets betydning for parternes retssikkerhed, da det for den enkelte udlejer kan få voldsomme konsekvenser ikke at leve op til samtlige af de ikke videre definerede, men omfattende administrative krav.

Forslaget vil også medføre ekstraudgifter til f.eks. advokater og anden rådgivning.

Forslagets konsekvenser vedrørende det ekstraarbejde, det uvægerligt må føre til for de i forvejen overbebyrdede huslejenævn, synes også fuldkommen undervurderede. Der er desuden slet ikke taget stilling til, hvilken ekstra byrde tvister om undtagelsesordningen vil betyde for landets domstole.

EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter en reel og inddragende konsekvensanalyse for at få belyst både dette og alternative forslags reelle omkostninger for både samfund og ejendomsbranche, da Folketinget ellers lovgiver i blinde.

Lovforslaget skubber mærkbart til balancen i huslejereguleringen og bør derfor som minimum tilrettes

Huslejereguleringen i Danmark bygger på en delikat balance mellem to størrelser, nemlig hensynet til et velfungerende boligmarked og hensynet til lejeren som den svagere part i et udlejningsforhold. Med dette forslag skubber man til denne balance – hvis opretholdelse i øvrigt var en forudsætning for det politiske forlig fra 2014 om lejeloven i sin helhed – til entydig ugunst for udlejer. Forskydningen ses ikke alene i selve huslejeloftet, men i lige så høj grad i den foreslåede udmøntning af undtagelsesordningen, hvor der

bl.a. indføres en – endda særlig byrdefuld - varslingsproces, der pålægger udlejer at bære ganske betydelige procesrisici, mens lejer omvendt ikke en gang skal begrunde sin indsigelse mod den af udlejer dokumenterede huslejestigning.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at forslaget som minimum tilrettes, så balancen i højere grad opretholdes, og så forslaget i højere grad afspejler en vis form for fairness over for de berørte virksomheder.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere bemærkninger til store dele af forslaget. Bemærkninger til ministeriets overvejelser om økonomiske og administrative konsekvenser findes særskilt efter de detaljerede kommentarer til lovforslaget, og bemærkninger til ministeriets overvejelser om forslagets relation til grundloven findes i forlængelse deraf.

Regulering med maksimalt fire pct. (lov om leje, § 53, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ”regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023 kan ikke overstige 4 pct.” (forslagets § 1, nr. 3, om tilføjelse af nyt § 53, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet har foretaget en fejltagtig formulering, idet den foreslåede formulering er uklart og kan tolkes som et loft på fire procents stigning samlet over de to år og ikke – som det fastslås i det politiske opdrag – maksimalt fire procent pr. år i de to år.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at stykket omformuleres til (tilføjelser understreget):
”Regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for henholdsvis 2022 og 2023 kan ikke overstige 4 pct. per år, jf. dog § 53 a, stk. 1.”

Meddelelse om huslejestigning på mere end fire pct. (lov om leje, § 53 A)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at såfremt en udlejer i ”de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen” oplever stigninger, der overstiger det foreslåede loft, så kan udlejeren ”ved meddelelse (...) kræve lejen reguleret med et beløb, som svarer til differencen mellem stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen i kalenderåret” og det midlertidige huslejeloft (forslagets § 1, nr. 4, om tilføjelse af § 53 A til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at lovforslaget på dette punkt er inkonsekvent, idet man i forslaget til en ny § 53 A, stk. 1, taler om, at lejen kan reguleres ”ved meddelelse”, men i stk. 2 definerer en række nøjere krav til meddelelsen, herunder krav om at oplyse om lejers adgang til at gøre indsigelse. Der er således ikke tale om, at lejen kan reguleres ”ved meddelelse”, men

snarere efter varslings. Det betyder for det første, at sprogbrugen i bestemmelsen er inkonsekvent eller ukorrekt, og for det andet at man med bestemmelsen pålægger udlejere og administratorer ganske betydelige administrative byrder i håndteringen af bestemmelsen. Den samme inkonsekvens går igen i lovforslagets bemærkninger (bemærkningernes side 26).

Forslaget bør holde sig så tæt på gældende ret, som muligt. Idet udlejer også ved anvendelse af undtagelsesordning ville meddele en stigning, der ligger indenfor det i lejekontrakten aftalte, bør varslingsproceduren udgå. I stedet bør lejer få tilkendt mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at den foreslåede § 53 A, stk. 2, udgår.

Begrebet "dokumentation (lov om leje, § 53 A, stk. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer skal fremsætte skriftligt krav om huslejestigning og lade dette krav medfølge af "oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen" samt oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 2, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvad der menes med "dokumentation". Menes der en opstilling, eller f.eks. opstilling samt alle bagvedliggende fakturaer? Medmindre det er ministeriets hensigt, at samtlige lejere skal modtage en større dokumentsamling, bør ordlyden derfor ændres.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ordet "dokumentation" erstattes med "en opstilling, som viser stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter".

Udlejers mulighed for at indbringe en sag om huslejeloft for huslejenævnet (lov om leje, § 53 A, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb" (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at det er stærkt uhensigtsmæssigt, at alle sager skal indbringes direkte for nævnet i Århus Kommune. Denne procedure afviger fra normen i dag, hvor man – naturligvis – indbringer sager for nævnet i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. En særlig, ny procedure vil være en ubegrundet og utilsigtet kilde til fejl.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det til bestemmelsen tilføjes, at indbringelse for "eget" nævn også anses som rettidigt. Det lokale nævn skal derefter tilpligtes at sende sagen videre til behandling i huslejenævnet i Århus Kommune.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, 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 og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen", når udlejer indbringer en sag om huslejeloftet for huslejenævnet; i modsat fald anses sagen ikke for indbragt (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget kan være på kant med forvaltningslovens officialprincip. Det synes aldeles urimeligt at pålægge udlejere en oplysningsforpligtelse med så vidtrækkende konsekvenser, hvis den ikke efterleves, når der samtidig er tale om en oplysningsforpligtelse af helt ny karakter, og som derfor ikke er videre defineret i hverken lovforslaget eller praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at man ved bestemmelsen indfører en voldsom byrde for udlejer / administrator. At sagen anses for "ikke indbragt", hvis dokumentation ikke er vedlagt, er at gå langt videre end ved andre sagstyper. Bestemmelsen er skævvridende i forhold til den eksisterende balance i lejereguleringen, og denne stramning synes endvidere aldeles ubegrundet også i forhold til de hensyn og politiske opdrag, som lovforslaget baserer sig på. Det må ikke kunne forventes, at udlejere ved denne helt nye sagstype á priori og uden hjælp fra nævnet ved hvilke præcise dokumenter, der skal medsendes.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så den i højere grad stemmer overens med eksisterende regler og praksis; alternativt kan man lade det være op til det enkelte nævn at afgøre.

Udlejers mulighed for at gå i boligretten (lov om boligforhold, § 86 A)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene pålægges at "træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen (...) senest 3 måneder efter, at sagen er indbragt for nævnet af udlejeren" (forslagets § 2, nr. 1, om tilføjelse af § 86 A, stk. 1, til lov om boligforhold), og at udlejer skal have mulighed for at tage en sag videre i boligretten, såfremt et huslejenævn ikke har "truffet afgørelse inden udløbet af fristen", dvs. inden for tre måneder (forslagets § 2, nr. 1, om tilføjelse af § 86 A, stk. 2, til lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet ikke til fulde har overvejet, hvorledes denne bestemmelse skal håndteres i praksis. Formålet med bestemmelsen er at sikre hurtige afgørelser af sager vedrørende huslejeloftet – men den faktiske sagsbehandlingstid i boligretten er ikke overvejet i forslaget, ligesom boligretterne ej heller er tilført yderligere midler.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at en sag, der tages videre til boligretten, vil medføre en midlertidig nedsættelse af lejen, som udlejer efter afsluttet sag kan efteropkræve fra en formentlig allerede fraflyttet lejer. Ministeriet har i dennes sammenhæng ikke overvejet, hvilken byrde dette kan medføre for begge parter, herunder lejer, der i så fald skal bære omkostningerne forbundet med sagen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til lovforslaget tilføjes bestemmelser om håndteringen af eventuelle sager i boligretssystemet.

Regulering af lejetilpasninger med tilbagevirkende kraft

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejeloftet skal have virkning ”på lejereguleringer, som er meddelt inden lovens ikrafttræden, fra det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejers opsigelse” (forslagets § 3, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, og at bestemmelsen medfører, at lejereguleringer, der er foretaget, før den politiske diskussion drejede sig om et reelt indgreb som det foreslåede, bliver omfattet. Dette synes fuldkommen utilstedeligt og underminerende for tiltroen til både aftaleretten og markedet som sådan. Bestemmelsen kan desuden i yderste konsekvens medføre, at de udlejere, der allerede frivilligt har reageret på den ekstraordinære udvikling i nettoprisindekset og tilbudt deres lejere fx kontakte rabatter, risikerer at blive ramt særlig hårdt af bestemmelsen. Afhængig af aftalen, vil disse udlejer kunne forpligtes til at nedsætte den meddelte stigning til fire pct., samt yde den aftalte rabat til lejeren.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår, således at indgrebet alene får virkning på lejetilpasninger, der er foretaget efter lovens ikrafttræden.

Baggrund for lovforslaget

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i de indledende bemærkninger noteres, at ”nettoprisindekset som reguleringsfaktor blev indført, idet der var en forventning om, at det er retvisende i forhold til udlejerens driftsomkostninger” (bemærkningernes side 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne kommentar er misvisende. Da man i 2015 afskaffede trappelejen for at erstatte den med nettoprisindekset – og dermed udbredte nettoprisindeksering til en større del af udlejningsmarkedet end hidtil – skete dette med henvisning til, at udviklingen i lejen dermed ville følge den generelle prisudvikling i samfundet og ud fra et ønske om at indføre nemme og gennemskuelige kriterier i lejetilpasningen. Dette fremgik eksplicit af bemærkningerne til L97 fra folketingsåret 2014-15.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen tilpasses, så det tydeliggøres, at det er en ny politisk overvejelse og dermed også en nyskabelse i lejereguleringen, at lejen for lejemaal, der hidtil har været nettoprisindekseret, skal kobles til udlejers omkostningsniveau for driften af den pågældende ejendom.

Tidspunkt for virkning af huslejeregulering, der overskrider huslejeloftet
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en godkendt huslejeregulering, der overskrider huslejeloftet på 4 pct. tidligst kan "få virkning fra meddelelsetidspunktet" (bemærkningernes side 25)

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning vil medføre, at udlejere pålægges yderligere økonomiske byrder ud over dem, der følger direkte af en loftet i sig selv. En udlejers merudgifter vil ofte først vil kunne opgøres efter slutningen af året, hvorefter der skal sendes meddelelse. Det betyder at differencen mellem de 4 pct. og de dokumenterbare stigninger først kan opkræves med forsinkelse, men uden tilbagevirkende kraft.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at udlejer i lovforslaget gives mulighed for at efteropkræve differencen mellem huslejeloftet og de dokumenterbare stigninger i udlejers omkostninger.

Ugyldighed af indsigelse

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer blot skal meddele en lejestigning ud over loftet, og der "stilles således ikke krav om en specifik varslingsperiode" (bemærkningernes side 26). Samtidig oplistedes en række krav til denne meddelelse, og det slås fast, at lever meddelelsen ikke op til disse administrative krav, anses den som ugyldig (bemærkningernes side 27). Samme tilgang ses i forslaget om, at udlejer sammen indsendelse af lejers indsigelse skal indsende omfattende dokumentation (bemærkningernes side 29).

EjendomDanmark vurderer, at det er misvisende at betegne dette som en meddelelse, idet der reelt er tale om en varslingsprocedure, hvor selv små og undskyldelige administrative fejl eller mangler får betydelige

konsekvenser for udlejer, samtidig med at det også er udlejer, der bærer risikoen og tabet – endda også selvom der er tale om lejers indsigelse!

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen og bemærkningerne ændres, så de reelt afspejler, at der alene skal gives en meddelelse og ikke en varslings.

Lejers indsigelse som reklamation

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejer kan gøre indsigelse, og at en sådan indsigelse må ”sidestilles med en pligtmæssig reklamation, og forsinkelses- og bortkomstrisikoen påhviler derfor udlejeren” (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at man med forslaget generelt og ikke mindst med denne passus pålægger udlejer at bære den fulde risiko, mens lejer reelt holdes ansvarsfri. Dette er udtryk for en aldeles skævvreden balance i reguleringen. Det er endvidere en nyskabelse at betragte en indsigelse som en reklamation.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at lejer pålægges den forsinkelses- og bortkomstrisiko, der følger af lejers egne valg og handlinger, herunder også valget om at gøre indsigelse.

Begrundelse for indsigelse

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ”lejerens indsigelse skal være skriftlig, men behøver ikke være begrundet” (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at det er problematisk, at lejer ikke skal begrunde en eventuel indsigelse. For det første fordi det vil medføre et langt højere antal ubegrundede sager ved huslejenævnene og dermed et større pres på disse. For det andet må man stille spørgsmål ved rimeligheden i, at udlejer pålægges så stort et arbejde, mens lejer ikke engang skal begrunde sin indsigelse. Det gør det endvidere meget sværere for udlejer at vurdere, om sagen skal indbringes for huslejenævnet eller ej. Også dette fører til flere sager i huslejenævnene. For det tredje og mere problematisk fordi en ubegrundet indsigelse fra en lejer stiller udlejer i et retssikkerhedsmæssigt limbo. Dette skyldes udlejers risiko for at blive pålagt et strafgebyr. Hvordan forholder man sig til sager, hvor udlejer ikke får fuldt medhold i huslejenævnet, og hvor lejers indsigelse ikke er begrundet?

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det til lovforslaget tilføjes, at lejers indsigelse skal begrundes.

Beboerrepræsentationers indsigelsesret

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ”i ejendomme med

beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om leje-forhøjelse” (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, om beboerrepræsentationer skal have eksklusiv indsigelsesret. Det er desuden problematisk, at beboerrepræsentationen skal have indsigelsesret på vegne af samtlige lejere, mens meddelelser om lejestigninger, som er baseret på individuelle aftalevilkår, kan ske på forskellige tidspunkter hen over året.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen og bemærkningen udgår eller som minimum 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.

Beregning af udlejers udgiftsstigninger

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ”de samlede udgiftsstigninger for ejendommen ved vurderingen af, om udlejeren kan regulere lejen efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, skal fordeles på ejendommens beboelseslejemål ud fra lejemålenes forholdsmæssige størrelse” (bemærkningernes side 31).

EjendomDanmark vurderer, at fordeling efter m² er en nyskabelse i denne sammenhæng, idet nettoprisindeksering kædes sammen med den gældende leje og ikke lejemålets størrelse. Fordeling efter m² afviger også fra fordelingsprincipper i den velkendte omkostningsbestemte leje. Der er således tale om en yderligere – og aldeles ubegrundet – administrativ byrde.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at beregningsmetoden gentænkes, så den i højere grad stemmer overens med de indgåede aftalevilkår og eksisterende praksis.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har en række kommentarer specifikt til forslaget bemærkninger om økonomiske og administrative konsekvenser.

Reducerede udgifter til boligstøtte

Indenrigs- og Boligministeriet noterer, at forslaget skønnes at betyde et merprovenu for det offentlige på ca. 145 mio. kroner som følge af reducerede udgifter til boligstøtte pga. lavere huslejeniveauer (bemærkningernes side 13)

EjendomDanmark vurderer, at det er komplet uforståeligt, at ministeriet indregner denne effekt som et merprovenu, der kan anvendes frit. Der er tale om direkte omfordeling fra privat indkomst i ejendomsvirksomhederne til

offentlig indkomst i form af et merprovenu. Dette merprovenu bør naturligvis anvendes til at kompensere ejendomsbranchen for de øgede omkostninger, som forslaget medfører.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at dette provenu føres tilbage til ejendomsbranchen.

Ekstramidler til huslejenævn

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med lovforslaget afsættes ”op til 2,2 mio. kr. til behandlingen af eventuelle huslejenævnsager afledt af lovforslaget til huslejenævnet i Aarhus kommune” (bemærkningernes side 14).

EjendomDanmark vurderer, at de afsatte midler på ingen måder vil være tilstrækkelige til at modsvare den ekstra byrde, som huslejenævnene pålægges med lovforslaget. Indenrigs- og Boligministeriets vurdering af omfanget af behovet for ekstramidler til huslejenævnene synes ydermere at være præget af en vis vilkårlighed.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det nøjere behov ekstramidler til huslejenævnene 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.

Økonomiske konsekvenser, herunder tabte huslejeindtægter og værditab

Indenrigs- og Boligministeriet noterer sig, at ministeriets beregninger af det forventede tab i huslejeindtægter som følge af loftet er forbundet med betydelig usikkerhed (bemærkningernes side 14).

EjendomDanmark vurderer, at dette er korrekt, al den stund at ministeriet ikke på noget tidspunkt har søgt råd eller bidrag til analyse af de erhvervsøkonomiske konsekvenser for branchen. Opgørelsen i lovforslaget er således med sikkerhed skævvreden. Dette skyldes en lang række forhold, som ministeriet enten ikke inddrager, kun delvist tager højde for eller misforstår; dette gælder f.eks. (men er ikke nødvendigvis indskrænket til) følgende forhold:

- a) Ministeriet forventer, at huslejeloftet ikke vil have virkning for huslejerne i 2024, da inflationen forventes at være lavere end loftet. Denne forventning er fejlagtig, da loftet betyder, at huslejerne sænkes vedvarende. I fremtidige huslejereguleringer tages således udgangspunkt i et andet niveau, end tilfældet ville have været, hvis loftet ikke fandtes. Ydermere har det absolutte huslejeniveau – der nu altså skal

reguleres med en art priskontrol – afgørende betydning for det lejes værdi, og dermed kan forslaget have meget langvarige konsekvenser for prisfastsættelsen på lejemarkedet som sådan, herunder også ved fastsættelsen af genudlejningslejen. Ministeriet ses ikke at tage stilling til, hvilken betydning lighedsprincippet i lejelovens § 22 ville få for muligheden for at aftale en højere leje ved genudlejning.

- b) Ministeriet forventer, at genudlejning i gennemsnit finder sted hver 3,5 år. Ministeriet synes ikke her at have taget højde for lejers adfærdssændring som følge af huslejeløftet: Hvis en huslejestigning begrænses, bliver lejemålet mere attraktivt for den nuværende lejer sammenholdt med andre lejemål. Lejerne må derfor forventes at blive boende længere end ellers, hvilket i øvrigt også påvirker mobiliteten på boligmarkedet som sådan.
- c) I ministeriets oversigt over huslejetab har man fejlagtigt medtaget depositum, der jo ikke er en huslejeindtægt, men en sikkerhedsstillelse over for evt. beskadigelse m.m. af lejemålet.

I tilgift til disse forhold kan EjendomDanmark notere sig, at konsekvensanalysen i sin helhed baserer sig på en række fejlagtige antagelser, herunder f.eks.:

- a) Ministeriet angiver, at lejere betaler særskilt for el- og varmekonsum. Dette er kun delvist korrekt, idet udlejers udgifter til fælles el og varme dækkes af lejen, hvorfor også udlejers omkostninger påvirkes af stigende energipriser.
- b) Ministeriet angiver, at en stor del af stigningen i nettoprisindekset skyldes stigningen i energjudgifter og fødevarerudgifter. Ministeriet angiver dette som begrundelse for, at udlejers omkostninger til ejendomsdrift næppe er steget lige så meget som nettoprisindekset i sin helhed (da stigningen er drevet af andre faktorer, der ikke er relevante for ejendomsdrift). Ministeriet overser her fuldkommen det forhold, at udviklingen også har ramt materialepriser, håndværkspriser m.m. Tages udgangspunkt i Danmarks Statistiks prisindekset for "vedligeholdelse" – altså lige præcis de varer og tjenesteydelser, der er relevante for ejendomsdrift – er det tydeligt, at disse er steget mere end nettoprisindekset i sin helhed. Ministeriets fremstilling er således skævvisende.
- c) Ministeriet overser desuden formålet med anvendelsen af nettoprisindeks (jf. bemærkningerne til L 97 fra folketingsåret 2014-15):

Nettoprisindekseringen skulle på et gennemskueligt og klart grundlag sikre, at lejen ville følge den generelle prisudvikling i samfundet. Desuden er antagelsen, at nettoprisindekseringen ikke længere skulle vise den generelle udvikling i samfundet, udokumenteret.

- d) Ministeriet forventer, at ”undtagelsen for udlejer til at kræve en højere lejestigning end 4 pct. stort set ikke vil blive anvendt” (bemærkningernes side 15). For det første bygger denne konklusion på fejlagtige antagelser, jf. ikke mindst pkt. b) ovenfor. For det andet tager ministeriet ikke højde for, at langt de fleste udlejere og administratorer vil være tvunget til at foretage kontrolberegninger for at kunne afgøre, om der er behovet for en evt. regulering ud over loftet. Denne ekstra administrative byrde er fuldkommen fraværende i ministeriets beregninger.
- e) Ministeriet konkluderer, at der er tale om midlertidige indtægtstab for udlejerne, og at forslaget derfor ikke har nævneværdig betydning for værdisætningen af de private udlejningsejendomme” (bemærkningernes side 17). Det er korrekt, at værdisætningen af ejendomme sker på baggrund af indtjeningsevnen i fremtiden, men når denne indtjeningsevne reduceres med ifølge ministeriets vurdering 2,7 mia. kroner i løbet af 2024 og 2025 som følge af huslejeloftet, falder værdien af ejendommene med den tilbagediskonterede værdi af dette tab. Og da tabet ligger få år ud i fremtiden, bliver det altså tæt på 2,7 mia. i tabt værdi – og dette tal er sandsynligvis yderst konservativt sat, givet de mange andre fejlkilder i ministeriets konsekvensanalyse.

Det samlede billede er således, at Indenrigs- og Boligministeriets konsekvensanalyse er særdeles mangelfuld og fejlbehæftet. Dette skyldes ikke mindst det forhastede forløb og den manglende inddragelse, som lovforslaget bygger på.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet med inddragelse af ejendomsbranchen gennemfører en reel og faktisk konsekvensanalyse til erstatning for den nuværende opgørelse i lovforslaget.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i lovforslagets bemærkninger og i det sammenfattende skema ikke tages stilling til administrative konsekvenser for erhvervslivet.

EjendomDanmark vurderer, at denne mangel er fuldkommen utilstedelig, da der er tale om en lovforslag med ganske betydelige, administrative konsekvenser for en lang række ejendomsvirksomheder.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Indenrigs- og Boligministeriet under inddragelse af ejendomsbranchen og andre relevante aktører gennemfører den fornødne konsekvensanalyse og indfører den i lovforslaget.

Lovforslagets forhold til Grundloven

Der kan ikke herske nogen som helst tvivl om, at lovforslaget griber ind i den ifølge Grundlovens § 73, stk. 1 ukrænkelige ejendomsret. Dette anerkendes også eksplicit af Indenrigs- og Boligministeriet, der dog samtidig er af den opfattelse, at der - i almindelighed - ikke er tale om erstatningsudløsende ekspropriation.

EjendomDanmark ser ikke på denne sag med samme skråsikkerhed som ministeriet. Det er derimod vores klare opfattelse, at spørgsmålet om forslagets forhold til Grundlovens § 73 kun er overfladisk behandlet i lovforslaget og det bagvedliggende arbejde.

Ejendomsretten er en fundamental byggesten i ethvert velfungerende samfund, og ethvert indgreb heri skal derfor som minimum leve op til et kriterium om at være vel begrundet i væsentlige og samfundsmæssige hensyn, og indgrebet skal være nødvendigt og proportionalt. Begge kriterier behandles kort nedenfor.

Væsentlige og samfundsmæssige hensyn

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, afsnit 1, fremgår, at "aftalepartierne er enige om at indføre et loft over de huslejestigninger, som stigningerne i nettoprisindekset kan medføre for dermed at undgå, at lejere ikke længere har råd til at betale huslejen." Der er således politisk enighed om, at der er tale om et væsentligt og sagligt samfundsmæssigt hensyn at håndtere. EjendomDanmark deler i øvrigt også denne opfattelse.

Nødvendighed og proportionalitet

Anderledes er billedet, når man overvejer indgrebets nødvendighed og proportionalitet.

Af de generelle bemærkninger til lovforslaget, afsnit 4, om forslagets økonomiske konsekvenser fremgår, at "forslaget forventes at reducere huslejerne med ca. 900 mio. kr. i 2023." Da lovforslaget ifølge de almindelige bemærkninger, afsnit 1, anslås at angå ca. 160.000 private lejeboliger, må den gennemsnitlige årlige huslejereduktion som følge af lovforslaget i 2023

kunne anslås til ca. 900 mio. kr. / 160.000 lejemål = 5.625 kr. svarende til 468,75 kr. pr. måned.

Det er i forslagets bemærkninger ikke sandsynliggjort, om og for hvor stor en gruppe af lejere denne gennemsnitlige huslejestigning ville medføre, at de ikke ville kunne blive boende. Derimod fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 4, at de som følge af huslejeloftet reducerede huslejer forventes at "...øge lejernes disponible indkomst (efter boligudgifter)", og at dette "vil betyde et øget forbrug og dermed en stigning i statens indtægter fra moms og afgifter." Dette udsagn harmonerer ikke umiddelbart med lovforslagets formål om at beskytte lejere, der ikke længere har råd til at betale huslejen.

Ser man på de potentielt hårdest ramte lejere, må antages, at de lejere, der bor i de dyreste lejemål og dermed kan se frem til de største stigninger enten bor flere tilsammen (f.eks. studerende) eller også har en forholdsvis stor disponibel indkomst og dermed mulighed for at overkomme stigningen uden at skulle gå fra hus og hjem.

Det kan dog ikke vides med sikkerhed, og det er netop det største problem med lovforslaget. Der mangler overbevisende dokumentation for eller om ikke andet sandsynliggørelse af hvilke lejere, der formodes ikke at vil kunne betale den lejeforhøjelse, der ville være tilfældet uden huslejeloft.

Dette i sig selv betyder, at der i hvert fald ikke er fornødent grundlag for at konkludere, "... at et sådant indgreb ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation (afståelse) efter grundlovens § 73.", som anført i de almindelige bemærkninger, afsnit 3. Tværtimod foreligger der på det fremlagte grundlag en sådan tvivl om nødvendigheden af huslejeloftet, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at dette i almindelighed vil udgøre ekspropriation.

Der er desuden kritisabelt at der ikke er taget stilling til, at en stor del af de berørte lejere (alle dem i gennemgribende moderniserede lejemål) ville have mulighed for at gøre gældende, at den forhøjede leje overstiger det lejedes værdi. Der er heller ikke taget stilling til, at lejere, der bor lejemål med markedsleje ville kunne anmode huslejenævnet om at tilsidesætte ekstraordinær store stigninger som urimelige, jf. Aftalelovens § 36. Samlet set, er der altså ikke i vurderingen af nødvendigheden taget stilling til, hvorfor den eksisterende og beskyttelsesmekanisme med mulighed for prøvelse i huslejenævnet, ikke skulle give tilstrækkelig beskyttelse.

Ved vurderingen af forslagets nødvendighed er der ej heller taget stilling til, hvilken betydning det har for indgrebets nødvendighed, at mange udlejere

på frivillig basis har valgt (og efter ministeriets egen vurdering forventes at vælge) at undlade opkrævning af den fulde stigning.

Dertil kommer, at størrelsen af det foreslåede huslejeloft er fastsat til 4 pct., uden at dette niveau er nærmere begrundet i lovforslaget, bortset fra at det i de almindelige bemærkninger, afsnit 5, uden nærmere dokumentation anføres, at det vurderes, "at stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i stort set alle private udlejningsejendomme vil være under 4 pct." For at afgøre, om huslejeloftet er nødvendigt, må det imidlertid dokumenteres eller i hvert fald sandsynliggøres, at lejere ikke må fraflytte deres lejligheder med en stigning på 4 pct., men først ved en stigning på f.eks. 4,1 pct.

Indgrebets nødvendighed er ganske enkelt ikke påvist, og dertil kommer, at indgrebets proportionalitet ej heller er overvejet i tilstrækkelig grad.

Indenrigs- og Boligministeriets bærende argument for at afvise en evt. konflikt mellem forslaget og Grundloven er, at man i forslaget har indført en undtagelsesmekanisme, således at udlejere, der har haft dokumenterbare stigninger i omkostningerne gives mulighed for at hæve huslejen med mere end 4 pct. Denne mulighed giver dog ingen garanti for, at udlejer kan opnå den i øvrigt aftalte og forventede lejestigning og undtagelsesbestemmelsen lægger op til en snæver anvendelse med en særdeles omstændelig og for mange omkostningstung proces. Endvidere gives der kun mulighed for at regulere huslejen med forsinkelse og uden mulighed for at efteropkræve differencen mellem huslejeloftet og de dokumenterbare omkostninger.

Undtagelsesordningen er derfor yderst byrdefuld og mere teoretisk end reel, hvilket kun yderligere problematiserer forslagets forhold til Grundlovens § 73.

Endelig ses ikke overvejet, hvilke alternative og mindre indgribende løsninger, der kunne have fundet anvendelse til at opnå formålet.

EjendomDanmark skal på denne baggrund det kraftigste opfordre til, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter den nødvendige og langt grundigere analyse af dette og alternative forslags forhold til Grundloven.

Afslutningsvis skal EjendomDanmark på baggrund af disse bemærkninger endnu en gang opfordre til at lovforslaget i sin helhed trækkes tilbage eller at der - om ikke andet - igangsættes en grundig undersøgelse af de endnu

ubelyste økonomiske konsekvenser og forslagets relation til Grundloven, samt en revurdering af om ikke der findes andre og bedre løsninger, der kunne opfylde formålet bag forslaget.

Vi håber at vores bemærkninger kan bruges til at kvalitetssikre lovforslaget, og i det arbejde står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør

Indenrigs- og Boligministeriet
Att.: Jacob Lichtenstein

Sendt til jal@im.dk



**FINANS
DANMARK**

Loft over huslejestigninger

Finans Danmark takker for muligheden for at kommentere det fremsendte udkast til lovforslag om loft over huslejestigninger. Høringen er sendt ud fredag 9. september om eftermiddagen med høringsfrist mandag 12. september kl. 10.00. Det giver ikke rimelig mulighed for at vurdere forslaget, og med så vigtigt et forslag er det utilfredsstillende. Et indgreb i et markedsbaseret system skaber usikkerhed, og det er vigtigt med forudsigelige og stabile rammevilkår for investering og udlån til et så vigtigt marked.

Den aktuelle økonomiske situation med store prisstigninger på energi og fødevarer mv. udfordrer mange familiers økonomi og skaber usikkerhed. Det gælder også lejere, der kan stå over for huslejestigninger, som følger af regulering efter nettoprisindekset, der medfører økonomiske udfordringer for den enkelte lejer. Det er vigtigt, at der er fokus på den alvorlige situation, og vi anerkender den politiske indsats med at mindske de økonomiske gener for lejerne.

Et indgreb med loft over huslejestigninger rejser imidlertid en række principielle spørgsmål, som vi givet den meget korte tidsfrist ikke har haft tid til at afdække nærmere. Derfor vil vi blot rejse dem i vores høringssvar og opfordre til, at de tages alvorligt og undersøges nærmere.

Indførelsen af et tidsbegrænset loft over huslejestigninger vil kunne påvirke penge- og realkreditinstitutternes værdiansættelse af de berørte ejendomme. Institutterne er forpligtet til at anlægge en rentabilitetsvurdering af den konkrete ejendom, og et loft over huslejestigninger vil naturligt påvirke vurderingen af, hvad ejendommen er værd. En lavere værdiansættelse af en ejendom vil kunne medføre en lavere belåningsværdi og dermed en reduceret belåning.

Det er vores vurdering, at disse afledte konsekvenser bør fremgå af lovforslagets almindelige bemærkninger.

Høringssvar

12. september 2022

Dok: FIDA-1379516692-695072-v1

Finans Danmark står naturligvis til rådighed for en uddybning af ovenstående.

Med venlig hilsen

Peter Jayaswal

Direkte: 4029 5574

Mail: pj@fida.dk

Hørings svar

12. september 2022

Dok. nr.:

FIDA-1379516692-695072-v1



Indenrigs- og boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K



Att. Jacob Lichtenstein

Høring over forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset) mv.

Indledningsvist vil vi gerne protestere over den uhørt korte høringsfrist for et lovforslag, som har så vidtrækkende konsekvenser for udlejningsmarkedet og de mange pensionsopsparere, der investerer heri.

F&P har derfor ikke haft nogen reel mulighed for med medlemmerne at efterprøve lovforslaget og dets mulige praktiske konsekvenser og evt. uhen-sigtsmæssigheder. Det samme gør sig gældende ift. det vedlagte forslag til bekendtgørelse.

Vi har forespurgt, om vi kunne få udsat høringsfristen med en dag. Dette har ikke været muligt.

Vi har følgende overordnede kommentarer.

Lovforslaget vil efter alt at dømme koste et forventet milliardbeløb i mindre afkast og dertil også i en ringere værdiansættelse af de berørte ejendomme. Et midlertidigt tab, der ifølge et internt notat fra forhandlingerne, af ministeriet selv er sat til op mod 2 mia. kr. Hvorledes sikres det, at Folketinget i den videre proces får retvisende oplysninger om de reelle omkostninger ved forslaget? Bør Folketinget ikke få vurderet, hvorvidt dette indgreb kan få langvarige negative konsekvenser for investeringer i og udvikling af lejeboliger i Danmark?

Forslaget kan have tilbagevirkende kraft, og der er rejst tvivl om, om der er tale om ekspropriation. Hvorledes er det tænkt, at Folketinget får afklaret disse centrale problemstillinger, inden lovforslaget bliver vedtaget?

F&P foreslår derfor, at lovforslaget trækkes tilbage. Der bør overvejes andre mulige og langt mere målrettede løsninger, der kan afhjælpe den nuværende

12.09.2022

F&P
Philip Heymans Allé 1
2900 Hellerup
Tlf.: 41 91 91 91
fp@fogp.dk
www.fogp.dk

Tom Vile Jensen
Underdirektør
Dir. 41919091

Sagsnr. GES-2021-00141
DokID 450742

Brancheorganisation
for forsikringsselskaber
og pensionskasser

situation med stigende priser, men som ikke har de beskrevne meget negative følgevirkninger. F&P er naturligvis klar til at gå i dialog herom.

F&P

Vi har stor forståelse for, at de politiske partier er optaget at finde veje til at håndtere inflationen, men det her husjeloft er blevet hastet igennem. Ordningen virker tung, ufleksibel og mangelfuld.

Sagsnr. GES-2021-00141

DokID 450742

Det er i den sammenhæng positivt, at forslaget indeholder en undtagelse, så udlejerne i særlige tilfælde kan få dækket ekstra høje omkostninger (stigning i rimelige og nødvendige udgifter). I den sammenhæng er det for F&P afgørende, at forslaget i tilstrækkelig grad tager højde for pensionssekskabernes realøkonomiske situation, herunder udviklingen i renteudgifter. Vi frygter, at dette ikke er tilfældet.

Derudover tilslutter vi os grundlæggende det omfattende høringssvar, som Ejendom Danmark har givet på lovforslaget og bekendtgørelsen.

Det er dybt beklageligt, at et flertal i Folketinget med lovforslaget her reelt overfører inflationsbyrden fra lejere til de mange danske pensionsopspare, der har en del af deres pensionsformue investeret i ejendomme. Som vi har gjort opmærksom på i offentligheden, er det helt skævt, hvis ufaglærte, kontoransatte og andre pensionsopspare med lav- og mellemindkomster skal samle en inflationsregning op for alle, der bor til leje, helt uafhængigt af deres indtægter og økonomiske situation.

Vi håber, at I vil prioritere dialogen med branchen her og vil lytte til vores forslag om at finde alternative og langt mere målrettede løsninger.

Med venlig hilsen

Tom Vile Jensen

Århus, den 12. september 2022

Hørings svar til forslag til ændring lov om leje og lov om boligforhold (loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)

På vegne af foreningen af formænd og sekretærer for huslejenævn og beboerklagenævn i Danmark skal jeg hermed fremkomme med følgende kommentarer til det nye forslag til sammenskrivning af lejelovene:

Ad udkast til lovforslag

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.

Endvidere finder foreningen det 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.

I øvrigt forudsætter foreningen, at lovforslaget, såfremt det vedtages, ikke vil ændre udlejers muligheder for alternativt at benytte sig af reglerne i lejelovens § 26.

Ad udkast til bekendtgørelse om opgørelse af stigningen

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.

I § 12 er henvist til lejelovens § 53, stk. 4. Skulle der her have været henvist til § 53 a i stedet?

Med venlig hilsen
p.f.v.

Hans Henrik Edlund
formand

jal@im.dk

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. september 2022

Vedr. sagsnr. 2022 – 3481 - høringssvar til høring over forslag til 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

Med henvisning til Ministeriets fremsendte forslag til lov om ændring af lejeloven m.v. skal Danske Udlejere herved fremkomme med følgende kommentarer til forslaget:

Indledningsvis er der anledning til at henlede Ministeriets opmærksomhed på reglerne om ekspropriation, idet der ved forslaget ”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, der alene kan gennemføres mod betaling af fuld erstatning. Ministeriet anfører, at det er muligt at nogen vil kunne kræve erstatning – men dét overlades i givet fald bare til domstolene – uden at Ministeriet er opmærksom på de store omkostninger m.v. som er forbundet med at føre retssager. Reglerne skal derfor 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.

Det er i øvrigt ganske uacceptabelt, at loven ønskes gennemført som en hastelov – og dermed uden at beslutningstagerne får mulighed for at gennemtænke konsekvenserne af et sådant lovindgreb. Da Folketinget i 2015 besluttede at det skulle være muligt at indeksregulere huslejen – i stedet for de forudsigelige trappelejeaftaler (faste lejestigninger til faste tidspunkter) – må det antages at ministeriet og Folketingets medlemmer havde gennemtænkt ændringen og dermed at der ikke var behov for at lægge et loft over stigningerne – selvsagt ud fra betragtningen, at det er rimeligt at huslejen skal stige på samme måde som prisudviklingen i samfundet i øvrigt. I bemærkningerne – side 5 – anføres det, at man/politikerne ved indførelsen af nettoprisindekset i 2015 havde en ”forventning om” at dette indeks ville svare til ændringerne i udlejers driftsomkostninger. Da forventningerne igen kan slå fejl, er der ikke grundlag for, at indføre det påtænkte loft over stigningerne.

Samme politikere, hvis forventninger ikke blev opfyldt, taler nu for, at stigningerne skal begrænses. Henset til, at prisudviklingen i de kommende 2 år er vanskelig at forudse, er der ikke grundlag for, at skabe utryghed i samfundet ved at ændre lejelovgivningen. I stedet må der gives individuelle tilskud – **boligsikring** - til de lejere, der har fået forhøjet huslejen og derved ikke har mulighed for at betale den forhøjede husleje. Helt på samme måde, som Staten har givet tilskud til de lejere og ejere, som har fået forhøjet varmepriserne. Med muligheden for, at øge boligsikring er der skabt et

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157

E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

sikkerhedsnet for de lejere som grundet stigningen i nettoprisindekset ”ikke længere har råd til at betale huslejen” – citat fra bemærkningerne side 5.

Da Staten ikke griber ind i prissætningen på benzin og fødevarer – som er steget voldsomt – er der ej heller grundlag for generelt at gribe ind i prissætningen i lejeaftaler.

Lovforslaget forsøger i bemærkningerne (s. 5) at gøre forslaget mere rimelig, idet det anføres, at udlejer kan kræve mere end 4 %, hvis der kan fremlægges dokumentation for stigningerne. Igen en stor administrativ byrde som pålægges den enkelte udlejer. Pristalsreguleringen skulle netop være en reguleringsform, som var enkel for såvel lejer som udlejer. Dette formål forspildes med lovfor-
slaget, idet indholdet af den foreslåede bekendtgørelse er unødigt kompliceret og kan følges op af en sag ved Huslejenævnet.

Da det i bemærkningerne medgives at de økonomiske konsekvenser er forbundet ”med betydelig usikkerhed” kan disse antagelser ikke være argumentet for eller imod forslaget. Men – det er åbenbart, at udlejers interesse i og mulighed for at udvikle og vedligeholde/forbedre udlejningsejendommene er ligefrem proportional med ejendommenes overskud. Indgrebet vil derfor lægge en dæmper på udførelsen af disse arbejder.

Da renten, såvel internationalt som nationalt, er stigende, vil det betyde øgede omkostninger for udlejer – og dermed mindre indtjening. Stigningen i indekstallene ville give udlejer kompensation for disse øgede omkostninger.

Da der er tale om, at indføre **lagerbeskatning** af udlejningsejendomme, er det nødvendigt at sikre, at udlejningsejendommene bliver værdisat med skyldig hensyntagen til at udlejerne ikke er berettiget til at opkræve den leje, som lejekontrakterne i øvrigt giver grundlag for.

Danske Udlejere supplerer gerne ovennævnte, såfremt der er behov herfor.

Med venlig hilsen

DANSKE UDLEJERE



Keld Frederiksen

Formand

kf@advokatfrederiksen.dk

97 44 14 44 / 40 15 30 58

Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom

Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157

E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk

Jacob Lichtenstein

Fra: Bjarne Overmark <bo@advokatbjarneovermark.dk>
Sendt: 12. september 2022 10:55
Til: Jacob Lichtenstein
Cc: 'Bodil Kjærum'; 's.ramsing@outlook.dk'; 'Jakob Lindberg'
Emne: "Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset" - høringssvar fr Danmarks Lejerforeninger

Til specialkonsulent Jacob Lichtenstein

Danmarks Lejerforeninger har følgende bemærkninger i relation til udkast til lovændringer "Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset"

Indledningsvis anerkendes, at lovforslaget er et – beskedent – skridt i den rigtige retning i relation til 160.000 lejerers i forvejen stærkt stigende udgifter til opvarmning og el – samt stigende leveomkostninger i det hele taget som følge af prisudviklingen i forlængelse af krigen i Ukraine.

Vi 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.

Vi 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.

Tilsvarende findes det uacceptabelt, hvis den endelig lovtekst ikke sikrer, at lejen alene kan reguleres udover det lovbestemte maksimum, hvis udlejerne kan dokumentere stigningerne i driftsudgifterne, der berettiger til dette jf. LL § 24 og 25.

Dernæst bemærkes, at der i øvrigt er behov for et huslejeloft på 1-2% årligt, på alle former for udlejningsboliger, i det det samtidig bemærkes, at huslejeniveauets himmelflugt i betydeligt omfang giver anledning til stigende offentlige udgifter til boligsikring og boligydelse – og at allerede gældende regler for huslejeafstættelse tilsidesættes af mange udlejere, da langt de fleste lejere opgiver at gøre noget ved det vis Huslejenævnene og Boligretterne.

Det findes uacceptabelt at lovforslaget tilsyneladende – uvist af hvilken grund – henviser behandling alle tvister angående ulovlige nettoprisindekserede lejeforhøjelser til Huslejenævnet i Aarhus. Lad dog de enkelte eksisterende Huslejenævn (som ministeren passende kan pålægge kommunerne at styrke bemandningsmæssigt) tage sig af disse tvister. Det bemærkes i den forbindelse, at parternes mulighed for at gå til Boligretten, hvis Huslejenævnet ikke indenfor 3 måneder træffer afgørelse, er en illusion, da Retterne også er overbelastet oven på corona og pga manglende ressourcer.

Endelig savnes regeringens og forligspartiernes overvejelser om, hvilken proces der tænkes iværksat for en langsigtet solidarisk boligpolitik, herunder en sikring af lejerne mod huslejernes himmelflugt – hvordan iværksættes og hvordan inddrages lejernes organisationer i denne proces.

Det er godt (påtrods af enkelte tidsler) at snart 20 års forarbejde nu har resulteret i en sammenskrivning af dagældende Boligreguleringslov og dagældende Lejelov – nu er tiden inden til en langtidssikring af lejerne mod ublu huslejestigninger m.v.

Venlig hilsen

På vegne af Danmarks Lejerforeninger
Bjarne Overmark, næstformand”

Med venlig hilsen / Sincerely yours / Herzliche Grüsse

Advokat Bjarne Overmark (H)

Torvegade 14, 1.sal
8900 Randers C

Mobil: (+45) 22 21 37 55
Telefon: (+45) 53 54 36 33 – mellem 9 og 11
Telefon: (+45) 28 69 90 24

bo@advokatbjarneovermark.dk
www.bjarneovermark.dk

CVR: 26 90 15 53
Bank: Folkesparekassen
Reg.nr.: 9860
Kontonr.: 0000148644

Telefontid: Hverdage 9.00 – 11.00
Kontortid: Hverdage 9.00 – 12.30

Denne e-mail fra Advokatfirmaet Bjarne Overmark er udelukkende til brug for adressaten og kan indeholde fortrolige oplysninger. Hvis De modtager den ved en fejltagelse, beder vi Dem undlade at læse, udskrive, videresende, lagre eller på anden måde anvende e-mailen og eventuelle vedhæftede filer. I stedet beder vi Dem tilbagesende e-mailen til os og derefter slette den fuldstændigt.

På forhånd tak.

NB: Sikker mail til kontoret bedes fremsendt til info@advokatbjarneovermark.dk



Lejernes Retshjælp
Banegårdspladsen 20, 3. mf, 8000 Aarhus
kontakt@lejernesretshjaelp.dk
CVR: 39931192
Bank: 5364 0244760
21 22 65 15

Indenrigs- og Boligministeriet

Dato: 12. september 2022

Denne skrivelse er sendt elektronisk til: jal@im.dk

Hørings svar til sagsnr. 2022 – 3481 med doknr. 550509

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

Lejernes Retshjælp har ikke bemærkninger til det af Indenrigs- og Boligministeriet fremsendte materiale.

Med venlig hilsen

Lejernes Retshjælp
Banegårdspladsen 20, 3. mf, 8000 Århus C
jurist@lejernesretshjaelp.dk

Til
Indenrigs- og boligministeriet.
Stormgade 2-6
1470 Kbh. K
Alene sendt pr. e-mail til im@im.dk og jal@im.dk
Deres j. nr. 2022-3481

Høringssvar 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 bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.

Lejernes Landsorganisation (LLO) takker for at have fået ovennævnte lovforslag i høring.

LLO skal bemærke, at vi støtter lovforslaget, og er enige i regeringens analyse af problemet. Vi mener derfor at forslaget er en god og helt nødvendig hjælp til lejere.

Der er dog dele af lovforslaget, som vi mener kan gøre det vanskeligt at opnå regeringens intention om at sikre, at huslejestigningen på 4% rent faktisk bliver 4% i praksis. Et enkelt sted er der indført en helt anden løsning, end den, der er nævnt i aftaleteksten. Denne ændring udvider væsentligt udlejers mulighed for at kræve en huslejestigning på mere end 4%, og vi håber naturligvis, at dette bliver rettet inden lovforslaget vedtages.

Vi har desuden en række bemærkninger til forhold, som vi ønsker fremstår mere klart.

Endeligt lægger man op til at indføre en række nye definitioner på velkendte lejeretlige begreber, som alene skal gælde for sager om huslejeloft. Her mener LLO, at man med fordel kan bruge de gængse definitioner i lejeretten, som er fremkommet efter mere end 40 års retspraksis.

Vi giver vores bemærkninger nedenfor i kronologisk rækkefølge:

1. Bemærkninger til huslejeloftets længde: LF § 1, stk. 3

LLO skal indledende bemærke, at det er positivt at der er medtaget eksempler på reguleringer i lovforslagets tekst, som tager

udgangspunkt i de mest brugte reguleringsdatoer, nemlig 1/1 og 1/7.

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?

Vi læser desuden 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% (men mindre "ventilen" jf. LL § 53 a, stk. 1 fandt anvendelse.

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.

2. Bemærkninger til undtagelsen til huslejeloftet **"udlejers ventil": LF § 1, stk. 4**

Til Stk. 1: Hvornår kommer undtagelsesordningen i spil?

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.

[..]

Lovforslaget lyder:

*»§ 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.*

Der er således en stor forskel på, hvornår udlejer må bruge "ventilen".

- *I aftalen skal udlejers stigning i driftsudgifter forsøges dækket af hele lejeindtægten plus en lejestigning på 4%: "lejen inkl. lejestigningen på 4 pct."*
- *I lovforslaget skal udlejer alene forsøge at dække stigende driftsomkostninger med en lejestigning på 4%, uanset hvilken husleje, der betales i forvejen: "den lejeforhøjelse, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3",*

Vi skal derfor opfordre til at lovforslaget bringes i overensstemmelse med aftalen.

Aftalens ordlyd er endvidere i overensstemmelse med lejelovens almindelige regler, hvorefter huslejen sættes op, hvis lejen ikke kan dække de nødvendige driftsudgifter jf. LL § 23, stk. 1.

Skulle man vælge at lade lovforslagets bemærkninger stå uberørt, risikerer man, at ventilen bliver brugt langt oftere end aftalen lægger op til. Efter vores vurdering vil flere lejere risikere at få huslejestigninger på mere end 4%, hvis forslaget ikke rettes.

Skulle man (som i forslaget) vælge at se bort fra hvad udlejer i forvejen tjener på lejen udover driftsomkostningerne, så får de udlejere med de største afkast alt andet lige de største gevinster.

LLO skal derfor opfordre til, at denne del af lovforslaget ændres således, at den er i overensstemmelse med aftalens ordlyd. Dette vil være meget vigtigt for at sikre, at huslejeloftet reelt bliver virksomt.

Til stk. 2: Krav om dokumentation.

LLO finder at det er fornuftigt at der stilles krav om dokumentation.

Kravene til dokumentation er uddybet i det fremsendte udkast til bekendtgørelse.

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

Særligt da der er tale om en lov, der ønskes hastebehandlet virker det mærkværdigt, at ministeriet vil finde på nye (i væsentlig grad overlappende) definitioner.

I ejendomme med omkostningsbestemt husleje, hvoraf nogle lejemål er reguleret efter nettoprisindeks, skal udlejer altså både lave en oversigt over driftsudgifterne i forbindelse med en omkostningsbestemt lejevarsling jf. § 23 og en ny opgørelse af "de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen" som opgøres efter en separat bekendtgørelse som i øvrigt ophører i 1/1 2025.

LLO opfordrer til at ministeriets implementering af aftalens ordlyd "driftsudgifter" bruger lejelovens almindelige definition. Af hensyn til en enklere lov og mere forudberegnelighed blandt parterne.

Skulle man vælge at holde fast i at lave en ny definition af driftsudgifter vil vi opfordre til at finansieringsudgifter udgår herfra.

Finansieringsudgifter for ejendoms køb er traditionelt set ikke noget, der afspejles i huslejen. Skulle det blive tilfældet, vil lejerne med rette blive utrygge for huslejestigninger hver gang en ejendom sælges eller udlejer lægger sine lån om.

Endvidere vil en sådan post kræve en langt mere omfattende lovbemærkninger og bekendtgørelse, for at undgå at der kan spekuleres med ordningen. Hvad sker der fx hvis udlejer udvider lånemængden?

Endeligt risikerer man med ordningen at belønne risiko for aggressiv låntagning, hvor udlejer har taget lån med variabel rente. Udlejere med fastforrentede lån har ikke stigende finansieringsomkostninger, men udlejere med variable lån vil på grund af rentestigninger formentligt få stigende låneomkostninger, hvor man får mulighed for at bruge lejerne som "buffer" i den sammenhæng, således at lejerne kommer til at finansiere udlejers lånespekulation.

Udlejer har på den måde en lavere risiko en fx en parcelhusejer med variabelt lån, som ikke kan sende regningen videre til lejerne.

LLO opfordrer til at "finansieringsudgifter" udgår som driftsudgift/"de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen".

Ministeriet ønsker at indføje en post til "øvrige udgifter" som en driftsudgift.

Det må forudses, at der vil komme store slagsmål ud af, hvad der kan medtages af stigninger under dette punkt.

Lovbemærkningerne og bekendtgørelsen er så kortfattede, at vi risikerer uklarhed for lejere og udlejere og dermed at der opstår flere sager end nødvendigt, og at poster, der ikke var tiltænkt medtaget fra lovgivers side, nu alligevel medtages, hvis huslejenævnene i Aarhus, eller domstolene skaber den praksis.

Vi har igen ikke denne usikkerhed, hvis man bruger begrebet driftsudgifter fra LL § 24, hvor praksis for hvad der kan og ikke kan medtages er udviklet igennem en mere end 40 år lang praksis, så parterne kender hinandens forudsætninger.

LLO anbefaler derfor at posten "øvrige udgifter" udgår.

Identifikation af "stigningen".

For at identificere "stigningen" jf. LF § 54a, stk. 2 bør det stå helt klart hvilken periode dokumentationen bør omfatte i loven.

Der bør være en netto-metode, så både stigninger og fald indgår i opgørelsen.

For at kunne identificere stigningen må lejer kende alle driftsomkostninger på både på nuværende og forrige udgangspunkt for regulering.

Lejerne bør have samme krav på indsigt som i lejelovens § 30.

Flytter lejer ind i midten af en periode, må opgørelsen ske med udgangspunkt i indflytningsdato fsva. Første regulering. Dog ikke for lejemål med husleje fastsat efter § 19, stk. 1, hvor huslejen i forvejen er fastsat ens, og på baggrund af driftsomkostningerne.

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.

STK. 3 Indbringelse til ét centralt nævn.

Lovforslaget lægger op til at samtlige sager om udlejers "ventil" afgøres ved huslejenævnet i Aarhus.

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 nævn. Vi skal indledningsvist understrege, at vi ikke har et problem med de dygtige jurister i Aarhus huslejenævn, men blot påpege at den valgte model giver flere udfordringer:

- Sager om nettoprisindekseringers lovlighed indeholder ofte tillige et skøn over det lejedes værdi, da dette er overgrænsen for huslejestigninger i alle typer lejemål undtagen lejemål med aftalt fri leje. Dette centrale nævn skal således tage stilling til hvad det lejedes værdi er i hele landet. Dette griber ind i netop det, der er kernen i huslejenævnenes berettigelse: lokalt kendskab til boligforholdene, herunder det lejedes værdi. Det er ikke realistisk at ét huslejenævn kender lejeværdierne i hele landet på trods af aldrig at have afsagt afgørelser, endside været på besigtigelse der.
- LLO vil på den baggrund opfordre til at lade de lokale huslejenævn afgøre disse sager.
- Københavnske sager kan som udgangspunkt ankes til Ankenævnet for de Københavnske huslejenævn. I det hele taget var ankenævn i hele landet en vigtig anbefaling fra "Udvalget for huslejenævnenes organisering" som afgav rapport tidligere på året. De Københavnske huslejenævn afgør i forvejen ca. 40% af alle landets sager. LLO foreslår derfor at 53a-sager kan ankes til Ankenævnet for de københavnske huslejenævn.
- 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.

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

LLO opfordrer til, at lovforslaget ændres i overensstemmelse med ovenstående.

§ 1, nr. 5 nettoprisindekstigning i lejemål med fri leje:

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

LLO mener at dette bør fremstå klart i loven.

§ 2 Mulighed for at springe huslejenævn over ved fristoverskridelse.

Vi 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.

Vi har 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.

§ 3 Lovens ikrafttræden.

LLO bemærker, at uopsigelige lejemål stilles ringe i forhold til den foreslåede lovforslag. Har udlejer fx allerede meddelt en huslestigning 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.

Vi 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.

Øvrige bemærkninger.

Lovforslaget begrænser ikke udlejers mulighed for at nettoprisindeksere huslejen i løbende kontrakter jf. LL § 26. Reglerne blev ikke brugt i særligt stort omfang siden indførelsen i 2015, men de store stigninger i nettoprisindekset, vil muligvis gøre dem attraktive for udlejer.

LLO mener at lejerne bør beskyttes imod eventuel spekulation i denne ordning.

Da reglen nærmest ikke bruges inden dette tidspunkt, vil vi opfordre til at reglen ophæves for fremtiden.

Afslutning.

LLO mener samlet set, at der er tale om et godt lovforslag, men at det behøver visse ændringer og præciseringer for at leve op til sit fulde potentiale og indfri aftalen fuldt ud.

LLO glæder sig over aftaleparternes ønske om at hjælpe hårdt trængte lejere.

Med venlig hilsen
Helene Toxværd
Landsformand
Lejernes Landsorganisation i Danmark

/Anders Svendsen

Østre Landsret
Præsidenten



Indenrigs- og Boligministeriet
Holmens Kanal 22
1060 København K

12. september 2022

J.nr.: 22/17847-1

Sendt pr. mail til jal@im.dk

Sagsbehandler: Stine Dyppel

Indenrigs- og Boligministeriet har ved brev af 9. september 2022 (Sagsnr. 2022-3481) – med frist til den 12. september 2022 – anmodet om eventuelle bemærkninger 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.

I den anledning skal jeg meddele, at landsretten ikke ønsker at udtale sig om forslagene.

Med venlig hilsen


Carsten Kristian Vollmer


Ellen Busck Porsbo