

Bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen

I medfør af § 53 a, stk. 6, i lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje fastsættes:

Anvendelsesområde

§ 1. Bekendtgørelsen gælder for gennemførelse af lejereguleringer som følge af stigninger i rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, jf. § 53 a, stk. 1, i lov om leje.

Generelt om opgørelsen af udgiftsstigninger

§ 2. De samlede udgiftsstigninger for ejendommen opgøres ved en summering af de stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter til skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, administration, forbrugsudgifter, forbrugsregnskaber, vicevært, renholdelse, finansieringsomkostninger og øvrige udgifter beregnet efter reglerne §§ 3-11, jf. dog stk. 2-4.

Stk. 2. Uanset stk. 1 kan en udgiftsstigning ikke medtages i det omfang, udgiften knytter sig til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse.

Stk. 3. Angår en udgift både den del af ejendommen, som anvendes til beboelse og den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse, medtages en andel af udgiften svarende til den forholdsmæssige størrelse af den del af ejendommen, som anvendes til beboelse, i forhold til ejendommens samlede størrelse, opgjort i m² bruttoetageareal.

Stk. 4. Uanset stk. 1 kan en udgiftsstigning ikke medtages i det omfang, udgiften kan pålignes øvrige parter som følge af øvrige aftaler over ejendommen, uanset at udgiftsstigningen måtte knytte sig til den del af ejendommen, som anvendes til beboelse.

Skatter og afgifter

§ 3. Ved opgørelsen af stigningerne i rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem udgifterne til skatter og afgifter i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, 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, fx i medfør af lejelovens §§ 46 og 47.

Forsikring

§ 4. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem udgiften til forsikring i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og udgiften til forsikring i kalenderåret forud for dette.

Stk. 2. Udgiftsstigningerne, jf. stk. 1, beregnes med udgangspunkt i den forsikring, som var gældende for ejendommen den 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens forsikring har ført til lavere udgifter.

Vedligeholdelse

§ 5. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan for 2022 medtages kr. 13,24 pr. m² bruttoetageareal for den del af ejendommen, som anvendes til beboelse, til vedligeholdelse.

Stk. 2. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan for 2023 til vedligeholdelse medtages et beløb pr. m² bruttoetageareal for den del af ejendommen, som anvendes til beboelse, svarende til den af Grundejernens Investeringsfond beregnede gennemsnitlige stigning i hensættelserne til kontiene efter lejelovens §§ 119 og 120 pr. m².

Administration

§ 6. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan for hvert boliglejemål i ejendommen medtages differencen mellem det af ankenævnet pr. 1. januar fastsatte normtal for administration for kalenderåret, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 2, og det af ankenævnet pr. 1. januar fastsatte normtal for administration i kalenderåret forud for dette.

Forbrug

§ 7. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages stigningerne i udgifterne til forbrug, som vedrører fællesarealer m.v.

Stk. 2. Afviger forbruget for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, væsentligt fra tidligere år, beregnes udgiftsstigningen med udgangspunkt i forbruget i 2021, medmindre udlejer kan sandsynliggøre, at det øgede forbrug ikke skyldes uagtsom eller forsætlig adfærd fra dennes side.

Forbrugsregnskaber

§ 8. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem udgiften til forbrugsregnskaber i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og udgiften til forbrugsregnskaber i kalenderåret forud for dette.

Vicevært og renholdelse

§ 9. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem udgiften til vicevært og renholdelse i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og udgiften til vicevært og renholdelse i kalenderåret forud for dette.

Stk. 2. Afviger udgiften til vicevært og renholdelse for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, væsentligt fra tidligere år, kan stigningen i udgifter til vicevært og renholdelse uanset stk. 1 ikke medtages, medmindre udlejer kan godtgøre, at stigningen har været nødvendig af hensyn til ejendommens drift.

Finansieringsomkostninger

§ 10. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem udgifterne til rente og bidrag på finansiering knyttet til ejendommen i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og udgifterne til rente og bidrag på finansiering knyttet til ejendommen i kalenderåret forud for dette, når udlejer kan godtgøre, at det er nødvendigt at medtage udgiften i opgørelsen for at sikre fortsat drift af ejendommen.

Stk. 2. Udgiftsstigningerne, jf. stk. 1, beregnes med udgangspunkt i den finansiering, som var gældende for ejendommen den 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens finansiering har ført til lavere udgifter.

Øvrige udgifter

§ 11. Ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, kan medtages differencen mellem øvrige udgifter som knytter sig til konkrete udgiftsposter i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, jf. lejelovens § 53, stk. 3, og øvrige udgifter, som knytter sig til samme udgiftsposter i kalenderåret forud for dette, når udlejer kan godtgøre, at det afholdelsen af udgiften er nødvendig af hensyn til ejendommens drift.

Stk. 2. I det omfang udlejer har indflydelse på størrelsen af udgiftsstigningerne, jf. stk. 1, fx som følge af udlejers mulighed for at skifte leverandør eller lignende, beregnes udgiftsstigningerne med udgangspunkt i de forhold, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, medmindre en senere ændring har ført til lavere udgifter.

Fordeling af udgiftsstigningen

§ 12. Ved vurderingen af, hvorvidt betingelserne for en regulering, som følge af udgiftsstigninger, jf. lejelovens § 53 a, er opfyldt, fordeles de samlede udgiftsstigninger for ejendommen, jf. § 2, stk. 1, ud på ejendommens beboelseslejemål ud fra hvert lejemåls årlige lejes forholdsmæssige størrelse i forhold til de samlede lejeindtægter for alle ejendommens beboelseslejemål. Er der i ejendommen tomgang i lejemål eller lejemål, hvortil der ikke opkræves leje på markedsvilkår, lægges det ved fordelingen til grund, at lejen for disse lejemål pr. m² årligt udgør et beløb svarende til den gennemsnitlige leje pr. m² årligt for de beboelseslejemål i ejendommen, som er udlejet på markedsvilkår.

§ 13. Bekendtgørelsen træder i kraft den 30. september 2022.

Indenrigs- og Boligministeriet, den [X.X 2022]

Christian Rabjerg Madsen

/ Anitta Hilda Vandman Bugenhagen