
	<p style="text-align: center;"><b>Hovedbestyrelsesmøde</b> <b>Lørdag den 25. juni 2022.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Dagsordenens</b> <b>Punkt nr.</b> <b>03a</b></p>
<p><b>Møde nr.</b> <b>4</b> <b>2021-24</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Skriftlig Beretning</b></p>	<p style="text-align: center;">ASV 1/09 2022</p>

## Beretning

Perioden fra 18. juni 2022-1. september 2022.

	Indholdsfortegnelse
1.	Den landspolitiske situation, Folketinget
2.	Lejelovsforliget ophørt og ny aftale om huslejeloft.
3.	Lovkatalog endnu ikke offentliggjort.
4.	Hørings svar om utilsigtede ændringer ved sammenskrivning af lejelovene.

	<p style="text-align: center;"><b>Hovedbestyrelsesmøde</b> <b>Lørdag den 25. juni 2022.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Dagsordenens</b> <b>Punkt nr.</b> <b>03a</b></p>
<p><b>Møde nr.</b> <b>4</b> <b>2021-24</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Skriftlig Beretning</b></p>	<p style="text-align: center;">ASV 1/09 2022</p>

## 1. Den landspolitiske situation, Folketinget.

### Nyt parti i Folketinget – Danmarksdemokraterne.

Inger Støjberg har efter at være dømt ved rigsretten startet sit eget parti – Danmarksdemokraterne. Partiet opnåede det tilstrækkelige antal vælgererklæringer på rekordtid, da partiet fik mere end 40.000 vælgererklæringer det første døgn, efter det blev muligt at afgive vælgererklæringer. Vælgererklæringerne blev herefter godkendt og partiet er opstillingsberettiget.

En række tidligere toneangivende medlemmer af Dansk Folkeparti har foretaget et partiskifte og er nu i Danmarksdemokraterne. Det drejer sig om Karina Adsbøl, Lise Bech, Bent Bøgsted, Jens Henrik Thuelsen Dahl, Søren Espersen, Dennis Flydtkjær, Hans Kristian Skibby, og Peter Skaarup.

Danmarksdemokraterne er således repræsenteret i Folketinget med otte mandater.

### Radikale truer regeringen med mistillid.

De Radikale har i anledningen af minkkommissionens rapport meddelt at de kræver at regeringen udskriver nyvalg senest ved Folketingets åbning, d. 4. oktober. Dog vil partiet formentligt pege på statsminister Mette Frederiksen efter et valg, da hun som den eneste har åbnet for en regeringsdannelse over midten.


Regeringen har ikke officielt forholdt sig til truslen fra De Radikale.

### Søren Pape Paulsen er statsministerkandidat.

Det Konservative Folkepartis leder Søren Pape Paulsen har meldt ud, at han er statsministerkandidat ved næste valg. Blå blok har således to statsministerkandidater. Det er endnu ikke klart hvilke partier i blå blok, der vil pege på hhv. Søren Pape Paulsen og Jakob Ellemann-Jensen fra Venstre.

### Styrkeforholdet imellem partierne.

Styrkeforholdet er ændret imellem rød og blå blok i beretningens periode. Lige nu står blokkene til 82 mandater til rød blok og 88 til blå (93, hvis Moderaternes fem mandater tælles med i blå blok). (de 4 nordatlantiske mandater er ej medtaget).

	<b>Hovedbestyrelsesmøde</b> <b>Lørdag den 25. juni 2022.</b>	<b>Dagsordenens</b> <b>Punkt nr.</b> <b>03a</b>
<b>Møde nr.</b> <b>4</b> <b>2021-24</b>	<b>Skriftlig Beretning</b>	ASV 1/09 2022


Desuden er der en hel række mindre partier, som er tæt på spærregrensen. KD, M, Å, Veg, DF og FG. Der er risiko for et anseeligt stemmespild vil næste Folketingsvalg. Dette gælder begge blokke.

### Valgresultatet sammenholdt med meningsmålinger.

		EL	SF	SD	R	K	KD	V	DF	NB 1)	LA	Å	FG 2)	M 3)	Veg. 4)	Æ 5)
Valget 2019	5/6 2019	6,9	7,7	25,9	8,6	6,6	1,7	23,4	8,7	2,4	2,3	3,0			-	
Epinion	24/9	8	7	26,1	8,2	7,1	-	23,8	9,4	3,1	2,2	2,5	-	-	-	
Epinion	16/12 2019	7,7	8,5	26,7	8,1	7,4	-	21,8	8,9	3,3	1,8	2,5	-	-	-	
Epinion	4/20 2020	6,6	6,9	35,1	6,1	7,4	-	21	8,3	3,1	2,2	1	-	-	0,3	
Epinion	2/10 2020	7,3	6,8	31,3	6,6	10,6	1,4	17,7	6,6	6,9	2,1	0,6	-	-	0,5	
Epinion	22/1 2021	6,9	7,6	32,5	6,4	12,5	1,2	13,3	5,3	9,6	2,4	0,6	-	-	0,2	
Epinion	14/4 2021	7,6	8,1	30,7	5	15,5	2,2	10,4	5,3	8,8	2,5	1	-	-	0,5	
Epinion	19/5 2021	8,1	8,7	28,6	5,5	15,9	2,2	12,3	6,3	6,6	2,2	0,7	-	-	0,6	
Epinion	22/10 2021	8,0	8,0	28,0	6	13,5	1,5	15,9	5,9	5,8	2,9	1,4	-	-	0,7	
Epinion	30/5 2022	6,5	8,4	27,2	6,1	13	0,6	15,7	5,3	7	3,9	1	1,6	1,9	0,5	
Epinion	25/8 2022	7,3	8,7	23,3	5,5	16,7	0,7	11,3	2,2	4,1	3,1	1,1	0,5	2,8	0,3	11,8

Note. Kilde: Epinion, DR. 1) NB står for "Nye Borgerlige". 2) FG står for Frie Grønne 3) M står for Moderaterne 4) Veg. Står for Veganerpartiet 5) Æ står for Danmarksdemokraterne

Indekset er lavet på baggrund af i alt 2.256 gennemførte interviews med repræsentativt udvalgte danskere på 18 år og derover, hvoraf 1.881 (83 pct.) har afgivet et partivalg. Den maksimale usikkerhed på de overordnede resultater er +/- 2,5 procentpoint. Interviewene er gennemført den 16. august 2022 - 24. august 2022. OBS: I indekset spørges kun til opstillingsberettigede partier. Blokkens styrkeforhold er beregnet for de partier, der er over spærregrensen. Derfor kan opgørelsen ikke direkte sammenlignes med partiernes stemmeandele. Kategorien 'unge' omfatter vælgere i alderen 18-34 år.

	<b>Hovedbestyrelsesmøde Lørdag den 25. juni 2022.</b>	<b>Dagsordenens Punkt nr. 03a</b>
<b>Møde nr. 4 2021-24</b>	<b>Skriftlig Beretning</b>	ASV 1/09 2022

## 2. Lejelovsforliget ophørt og ny aftale om huslejeloft.

Under forhandlingerne om regeringens huslejeloft, blev lejelovsforliget betragtet som ophørt. Ophævelsen skyldes at, forliget havde følgende passus: ”Parterne er enige om at genforhandle lejelovgivningen *senest* 3 år efter den sammenskrevne lovs ikrafttrædelse [den sammenskrevne lejelov trådte i kraft 1.7.2022]. *Hvis parterne ikke her kan nå til enighed, betragtes forliget som ophørt.*

Da parterne ikke kunne blive enige om hvordan lejelovgivningens indhold og da denne uenighed skete ved en forhandling efter den nye lejelov var trådt i kraft, ophørte forliget.

Huslejeloftet blev indgået ved aftalen imellem regeringen (S), SF, Ø, og RV. Venstre og Dansk Folkeparti forlod forhandlingerne samme dag som aftalen blev landet.

Aftalen medfører, at huslejen i lejeaftaler, der er reguleret med nettoprisindekset ikke kan stige med mere end 4% hvert år i en periode på to år. Udlejers gives en mulighed for at sætte huslejen op, hvis de samlede huslejeindtægter plus 4% ikke kan dække udlejers driftsomkostninger. Endvidere nedsættes en kommission som skal undersøge en rimelig regulering af huslejen i fremtiden.


LLO har været særdeles aktive for at få denne aftale i stand, og den endelige aftale er rigtig god for lejerne. Vi har haft møde med ministeren efter vedtagelsen og kort redegjort for vores input til implementeringen af aftalen.

Med mindre at folketingsvalget udskrives inden hastebehandlingen gennemføres, så ser aftalen derfor ud til at blive til lov.

Det vides i skrevne stund ikke om et huslejeloft også vil holde efter et valg, men et kvalificeret flertal af Folketingets partier har accepteret at forslaget hastebehandles.

## 3. Lovkatalog endnu ikke offentliggjort.

Regeringens planlagte lovgivning for det kommende folketingsår er endnu ikke offentliggjort.

 LEJERNES LANDSORGANISATION Landssekretariatet	<b>Hovedbestyrelsesmøde</b> <b>Lørdag den 25. juni 2022.</b>	<b>Dagsordenens</b> <b>Punkt nr.</b> <b>03a</b>
<b>Møde nr.</b> <b>4</b> <b>2021-24</b>	<b>Skriftlig Beretning</b>	ASV 1/09 2022

#### **4. Høringssvar om utilsigtede ændringer ved sammenskrivning af lejelovene.**

Til Indenrigs- og boligministeriet. Kbh. 23/08/2022

Stormgade 2-6

1470 Kbh. K

im@im.dk og ellg@im.dk alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2022 - 2047

**Høringssvar til høring over forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold og lov om leje af almene boliger (Refusion af udlejers udgifter til månedlige forbrugsmålinger, tilbudspligt ved kontrolskifte, forsøg med undladelse af beløbsopkrævning ved nævnene samt rettelser som følge af sammenskrivningen af lejelovgivningen m.v.)**

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

LLO vil opfordre Folketinget til ikke at vedtage forslaget i sin nuværende form. I hvert fald i forhold til spørgsmålet om indførelse af mulighed for nettoprisindeksering for lejemål omfattet af LL §§ 19, stk. 1 og 2 (tidligere boligreguleringslovens §§ 5, stk. 1 og 2).


Ministeriet lægger op til at muliggøre en nettoprisindeksering af lejemål omfattet af reglerne om omkostningsbestemt husleje. Dette sker med henvisning til at ændringen er ”utilsigtet”.

Læser man bemærkningerne til L 2022 341 virker det umiddelbart korrekt, at ændring fsva. § 19, stk. 2 er utilsigtet, da man flere gange henviser til muligheden for nettoprisindeksering i lovbemærkningerne.

Dog fremgår dette ikke for lejemål med §19, stk. 1 leje (almindelig omkostningsbestemt husleje). Her fremgår det af lovbemærkningerne til § 26 (tidl. BRL § 9a) at:

*”For at forenkle fremgangsmåden ved huslejereguleringer er der givet udlejeren mulighed for at tilvælge en ordning, hvorefter lejen én gang om året i perioder på 2 år ad gangen reguleres efter nettoprisindeks i stedet for efter reglerne om omkostningsbestemt husleje. Udlejeren kan selv vælge, om ordningen skal bruges.*

[...]

	<p style="text-align: center;"><b>Hovedbestyrelsesmøde</b> <b>Lørdag den 25. juni 2022.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Dagsordenens</b> <b>Punkt nr.</b> <b>03a</b></p>
<p><b>Møde nr.</b> <b>4</b> <b>2021-24</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Skriftlig Beretning</b></p>	<p style="text-align: center;">ASV 1/09 2022</p>

*En beslutning om regulering af lejen efter nettoprisindeks skal omfatte alle lejemål i ejendommen, hvor lejen er fastsat omkostningsbestemt. Lejen for lejemål omfattet af lovforslagets § 19, stk. 2, kan dog fortsat reguleres efter lovforslagets § 53, stk. 2, om lejeregulering efter nettoprisindeks, som omfatter hele lejen. Beslutning om indeksregulering af lejen omfatter heller ikke lejemål, hvor der efter lovforslagets § 54, stk. 1, er aftalt fri husleje. For disse lejemåls vedkommende vil der kunne ske indeksregulering af hele lejen.”*

Lovforslaget afviser derfor en regulering efter nettoprisindeks for § 19, stk. 1 lejemål. Ellers giver ikke mening at beskrive § 19, stk. 2-lejemål som en undtagelse.

Det er LLO's opfattelse, at man ikke bør ændre lovgivningen.

Når Folketinget meget klart siger, at nettoprisindeksring af omkostningsbestemte lejemål ikke er muligt, og dette endvidere har været en forudsætning for den politiske aftale 2014 og senere lejelovsændring fra 2015, som indførte LL § 26, så bør Folketingets holdning være uændret -medmindre man ønsker at lave en decideret ændring af forliget.

En nettoprisindeksring af hele huslejen (herunder afkast -der ellers ikke reguleres) medfører selvsagt som udgangspunkt en højere huslejeregulering end en regulering, som alene angår den del af huslejen som angår driftsomkostningerne. LLO mener, at det under alle omstændigheder bør understreges at en nettoprisindeksring ikke må overstige en beregnet husleje efter LL § 19, stk. 1.

Hvis det i forvejen var muligt at indgå langt mere fordelagtige aftalte lejereguleringer for udlejer, var der ingen grund til at indføre en ny mulighed herfor, som kunne føre til lavere huslejestigninger, med en mere kompleks varslingsprocedure.


Kigger man lovforslagets bilag 1, som sammenholder lovforslaget med gældende lov, har lovens § 1, stk. 1 også en anden ordlyd.

Lovforslaget lyder:

”I § 6, stk. 1, 2. pkt. ændres »§ 53« til: »§ 53, stk. 1 og 3,»

Bilaget lyder:

”I § 6, stk. 1, indsættes efter 2. pkt., som et nyt pkt.: »Uanset 2. pkt., gælder § 53, stk. 2, for lejemål med en leje fastsat efter § 19, stk. 2.”

	<b>Hovedbestyrelsesmøde Lørdag den 25. juni 2022.</b>	<b>Dagsordenens Punkt nr. 03a</b>
<b>Møde nr. 4 2021-24</b>	<b>Skriftlig Beretning</b>	ASV 1/09 2022

Endvidere lægger loven op til at lade ugyldige reguleringer blive gyldige med tilbagevirkende kraft jf. forslaget § 4, stk. 2. Dette er problematisk. Lejerne lider et retstab, hvis ugyldige vilkår pludseligt bliver gyldige.

På den baggrund vil LLO råde til, at denne del af lovforslaget ikke gennemføres. I stedet burde man præcisere loven som den er tænkt fra Folketingets partier, hvor en nettoprisindeksering ikke er mulig for omkostningsbestemte lejemål.

Endeligt har netop spørgsmålet om nettoprisindeksering haft stor politisk bevågenhed efter regeringens forslag om huslejeloft. Derfor virker det mildest talt mærkværdigt at udvide kredsen af lejemål, der reguleres med nettoprisindeks og at gøre dette med tilbagevirkende kraft.

Med venlig hilsen.  
Helene Toxværd  
Landsformand LLO i Danmark.  
/Anders Svendsen.