

Til  
Indenrigs- og boligministeriet.  
Stormgade 2-6  
1470 Kbh. K  
Alene sendt pr. e-mail til [im@im.dk](mailto:im@im.dk) og [jal@im.dk](mailto: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 lejerens 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 huslestigninger 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