



Fremsat den 15. september 2022 af indenrigs- og boligministeren (Christian Rabjerg Madsen)

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold

(Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje foretages følgende ændringer:

1. I § 9 indsættes som nr. 4:

»4) § 53 a om lejeforhøjelse som følge af stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.«

2. Overskriften før § 53 affattes således:

»Fravigelighed og regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset«

3. I § 53, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »Danmarks Statistiks nettoprisindeks«: », jf. dog stk. 3«.

4. I § 53 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Regulering af lejen, som foretages som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023, kan ikke overstige 4 pct. pr. år. Udlejer har ikke pligt til at yde rabatter, som udlejer har meddelt eller aftalt med lejer inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022. Udlejer er dog fortsat forpligtet til at yde rabatter som nævnt i 2. pkt. i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

5. Efter § 53 indsættes i *kapitel 4*:

»§ 53 a. Er der for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset aflæses i ved regulering af lejen, jf. § 53, stk. 2, sket stigninger i rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, som ikke kan dækkes af den lejeforhøjelse, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3, kan udlejer ved meddelelse, uanset § 53, stk. 3, 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. Den lejeforhøjelse, som kan kræves efter 1. pkt., kan ikke sammen med den begrænsede regulering efter § 53, stk. 3, overstige den lejeforhøjelse, som ville kunne kræves ved regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for den måned, som der er aftalt regulering efter, jf. § 53, stk. 2, fratrukket rabatter, udlejer har meddelt eller aftalt inden den 30. september 2022, og som udlejer har ydet i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for kalenderåret. Regulering af lejen efter 1. pkt. kan tidligst få virkning sammen med reguleringen efter § 53, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, skal lejer fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejer. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse. Udlejer skal ved modtagelsen af indsigelse efter 1. eller 2. pkt. indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse. Indbringer udlejer sag for huslejenævnet, skal udlejer samtidig med indbringelsen fremsende de oplysninger, som er nævnt i stk. 2, 1. pkt. Indeholder indbringelsen ikke disse oplysninger, anses sagen ikke for indbragt for huslejenævnet.

Stk. 4. Er der indbragt en sag om lejeforhøjelse for huslejenævnet, jf. stk. 3, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, før endelig huslejenævnsafgørelse foreligger.

Stk. 5. Når endelig huslejenævnsafgørelse foreligger, reguleres lejen i overensstemmelse hermed med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen ville have haft virkning, hvis lejeren ikke havde gjort indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 6. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, jf. stk. 1, 1. pkt.«

6. I § 54 indsættes efter stk. 3 som nye stykker:

»*Stk. 4.* Ved regulering af lejen efter stk. 3 finder § 53, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. For lejemål med en aftalt regulering i henhold til stk. 3, finder § 53 a tilsvarende anvendelse.«

§ 2

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. Før overskriften før § 87 indsættes:

»§ **86 a.** Huslejenævnet skal uanset § 86, stk. 1, træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigninger

i udgifterne knyttet til ejendommen, jf. § 53 a, stk. 3, i lov om leje, senest 3 måneder efter, at sagen er indbragt for nævnet af udlejeren.

Stk. 2. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen, jf. stk. 1, finder § 88, stk. 6, tilsvarende anvendelse.«

2. I § 89 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»*Stk. 7.* Huslejenævnets afgørelser afsagt i medfør af § 53 a i lov om leje kan uanset stk. 1 ikke indbringes for et ankenævn, men skal indbringes for boligretten efter reglerne herom i § 88.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 30. september 2022.

Stk. 2. § 1, nr. 1 og 4-6, har også virkning på lejereguleringer, som er meddelt inden lovens ikrafttræden, dog først fra det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejers opsigelse.

Stk. 3. § 9, nr. 4, § 53 a og § 54, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, 5 og 6, og § 86 a og § 89, stk. 7, i lov om boligforhold som affattet ved dennes lovs § 2, nr. 1 og 2, ophæves den 1. januar 2025.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Lovforslagets hovedpunkt
 - 2.1. Begrænsning i regulering af husleje efter nettoprisindeks
 - 2.1.1. Gældende ret
 - 2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3. Forholdet til grundloven
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. Sammenfattende skema

1. Indledning

Nærværende lovforslag udmønter den del af den boligpolitiske aftale om ”Initiativer til modvirkning af store lejestigninger”, som den 26. august 2022 blev indgået mellem regeringen (Socialdemokratiet), Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten, som med et huslejeloft skal begrænse huslejestigningerne som følge af en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023.

Efter lejeloven kan det aftales, at lejeforhøjelse kan kræves på grundlag af aftale om regulering af huslejen én gang om året efter nettoprisindeks.

Det anslås, at en sådan aftale er indgået for ca. 160.000 private lejeboliger. Det er typisk i lejeaftaler om gennemgribende moderniserede lejemål og om nyopførte og nyindrettede boliger, at huslejen årligt reguleres efter nettoprisindeks.

Nettoprisindekset som reguleringsfaktor blev indført, idet der var en forventning om, at det er retvisende i forhold til udlejerens driftsomkostninger. Gennem 2022 har der imidlertid kunnet konstateres meget store stigninger i nettoprisindekset set i forhold til indekset for 2021. Fx var der en stigning i nettoprisindekset på 8,8 pct. fra juli 2021 til juli 2022. Stigningen skal ses i lyset af en gennemsnitlig årlig stigning på 1 pct. over de seneste 10 år.

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.

Aftalen indeholder følgende initiativer:

I en 2-årig periode kan huslejer, hvor det i lejeaftalen er

fastsat, at lejeforhøjelse kan kræves én gang om året som følge af stigninger i nettoprisindekset, maksimalt stige med 4 pct. årligt som følge af nettoprisregulering.

Der indføres en undtagelsesbestemmelse, som giver udlejer mulighed for at hæve huslejen med mere end 4 pct., hvis udlejer kan dokumentere, at lejen inklusive lejestigningen på 4 pct. ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med året før. Huslejen vil dog aldrig kunne overstige nettoprisindekset.

Uenighed mellem lejer og udlejer om en lejestigning, som overstiger 4 pct., kan indbringes for huslejenævnet. Der vil blive afsat op til 2,2 mio. kr. i 2023 og 2024 til dækning af de udgifter, som er forbundet med behandlingen af den øgede sagsmængde, indgrebet kan give anledning til.

Der indføres en overgangsordning, således at lejeforhold, hvor der allerede er meddelt og ikrafttrådt huslejestigninger, omfattes af reglerne.

Det bemærkes, at det af aftalen fremgår, at undtagelsesbestemmelsen skal forudsætte, at lejen inklusive lejestigningen på 4 pct. ikke kan dække en stigning i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen sammenlignet med året før. Hensigten blandt aftalepartierne under forhandlingerne og med aftalen har været, at undtagelsesbestemmelsen skal kunne anvendes, såfremt lejestigningen på 4 pct. i sig selv ikke vil kunne dække stigningen i udgifterne tilknyttet ejendommen.

Der er på sigt behov for, at der udvikles et nyt og mere retvisende indeks for regulering af huslejer. Der vil blive igangsat et analysearbejde med henblik på drøftelse mellem parterne i aftalekredsen om udarbejdelse af et nyt indeks, som kan træde i kraft fra den 1. januar 2025.

2. Lovforslagets hovedpunkt

2.1. Begrænsning i regulering af husleje efter nettoprisindeks

2.1.1. Gældende ret

Efter lejelovens § 9, 1.-3. pkt., anses flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom.

Efter lejelovens § 9, nr. 1, gælder 1.-3. pkt. ved anvendelse af reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, § 62 om ulovlig opkrævning af depositum og forudbetalt leje, §§ 105-107 og 109 om iværksættelse af arbejder og § 161 om lejerens bytteret.

Efter lejelovens § 9, nr. 2, gælder 1.-3. pkt. ved anvendel-

se af reglerne i § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123 og § 60 i lov om boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelsesplan.

Efter lejelovens § 9, nr. 3, gælder 1.-3. pkt. ved anvendelse af reglerne i kapitel 5 om fri leje og kapitel 14 om forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.

Efter lejelovens § 53, stk. 2, kan det aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Efter lejelovens § 54, stk. 3, kan lejeforhøjelse for lejeforhold, hvor lejen fastsættes frit efter parternes aftale, kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Det er typisk i lejeaftaler om gennemgribende moderniserede lejemål, jf. lejelovens § 19, stk. 2, og om beboelseslejligheder i ejendomme, der er taget i brug efter den 31. december 1991, om beboelseslejligheder der den 31. december 1991 eller inden denne dato lovligt udelukkende benyttedes til eller lovligt var indrettet udelukkende til erhvervsformål, og om nyindrettede tagboliger, hvor det aftales, at huslejen årligt kan reguleres efter nettoprisindeks.

Hvis der ikke er indgået aftale om regulering af lejen, kan udlejerens ikke kræve lejeforhøjelse i lejeperioden.

Lejeforhøjelse kan gennemføres ved udlejerens meddelelse til lejeren. Der gælder således ikke et særligt varsel for afgivelse af meddelelsen, men alene krav om, at meddelelsen skal afgives skriftligt til lejeren.

En aftale om, at lejen årligt reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset indebærer ikke, at udlejerens er afskåret fra at regulere lejen efter lovens almindelige regler, herunder som følge af stigninger i ejendommens skatter og afgifter.

Af hensyn til gennemskueligheden for lejeren forudsætter en sådan kombination, at det fremgår udtrykkeligt af lejeaftalen, at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset kan kombineres med regulering efter lovens almindelige lejereguleringsregler, når der er tale om et lejemål, som har en fri lejefastsættelse i henhold til reglerne i lejelovens § 54. For lejemål med en lejefastsættelse efter reglerne om det lejedes værdi, vil der ikke kræves sådan en udtrykkelig aftale. Udlejerens vil kunne regulere lejen som følge af forbedringer uden forbehold herom i lejeaftalen.

Det fremgår endvidere af lejelovens § 60, stk. 1, at gennemføres lejeforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. Regulering af beløbene er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Bestemmelsen indebærer, at udlejerens i forbindelse med lejeforhøjelser kan kræve både depositum og forudbetalt leje

reguleret. Det er ikke en betingelse for regulering, at udlejer har betinget sig dette som vilkår i lejeaftalen. Det er enhver form for lejeforhøjelse, herunder forbedrings- og skatte- og afgiftsforhøjelser, som varsles efter lejelovgivningens regler, der kan berettige udlejerens til at kræve depositum og/eller forudbetalt leje reguleret.

Manglende betaling af de nævnte beløb eller manglende sikkerhedsstillelse kan derfor føre til, at udlejerens hæver lejeaftalen.

Det er ikke kun ved lejeforhøjelser, der kan ske en regulering af depositum og forudbetalt leje.

Det fremgår således også af lejelovens § 60, stk. 2, at nedsættes lejen, skal udlejerens med virkning fra nedsættelsestidspunktet foretage en tilsvarende tilbagebetaling af depositum og forudbetalt leje til lejeren.

Hvis huslejen skal nedsættes, skal udlejerens således foretage en forholdsvis nedsættelse af depositum og forudbetalt leje. Derved sikres blandt andet, at den forudbetalte leje til enhver tid svarer til et antal måneders løbende lejebetaling. I modsætning til reguleringen af depositum og forudbetalt leje ved lejeforhøjelser, hvor det er frivilligt for udlejerens, om han vil regulere de indbetalte beløb, er udlejerens ved lejenedsættelser forpligtet til at foretage en forholdsmæssig regulering af beløbene og tilbagebetale lejeren det overskydende beløb.

Uenighed mellem lejeren og udlejerens om spørgsmål inden for lejelovens område, kan i de fleste tilfælde i 1. instans indbringes for huslejenævnet.

Det fremgår af § 86, stk. 1, i lov om boligforhold (boligforholdsloven), at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet.

Det fremgår af boligforholdslovens § 82, stk. 3, at senest 1 uge efter sagens indbringelse giver nævnet den anden part i lejeforholdet underretning om indbringelsen med angivelse af, at denne må fremsætte sine ytringer i sagen inden 2 uger. Denne frist kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Det fremgår af boligforholdslovens § 83, stk. 4, at nævnet fastsætter en frist, der normalt ikke kan overstige 2 uger, for besvarelse af de spørgsmål, nævnet stiller til sagens parter eller andre. Fristen kan forlænges af nævnet, såfremt særlige omstændigheder taler herfor.

Nævnet skal give den anden part i retsforholdet underretning om sagens indbringelse senest 1 uge efter, at sagen er indbragt. Den pågældende har derefter 2 uger til at fremsætte sine ytringer. Såfremt der ikke foretages yderligere, har nævnet 4 uger til at træffe afgørelse i sagen, efter partens ytringer er indgivet, eller fristen herfor er udløbet. Det indebærer, at i sager, hvor kun den anden part i retsforholdet skal høres, vil der være en ekspeditionstid på højst i alt 7 uger, medmindre nævnet har forlænget svarfristen.

Nævnet skal således træffe afgørelse inden for en frist på 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget modpartens svar efter sagens indbringelse eller svar fra en part på et spørgsmål eller en anmodning fra nævnet, eller hvor fristen herfor er udløbet.

Det afgørende for fristens overholdelse vil være tidspunktet, hvor nævnet træffer afgørelse i sagen. Fristen regnes indtil afgørelsestidspunktet, det vil sige den dag, hvor der træffes afgørelse i et nævnsmøde, og afgørelsen protokolles. Det er således ikke afgørende, hvornår afgørelsen meddeles til sagens parter. Er fristen overskredet, kan den part, som har indbragt sagen for huslejenævnet, indbringe sagen for boligretten uden først at afvente nævnets afgørelse.

2.1.2. Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det foreslås, at der indføres et midlertidigt loft over huslejestigninger som følge af, at lejen reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset. Loftet vil begrænse den enkelte huslejestigning til som udgangspunkt maksimalt 4 pct.

Det foreslås endvidere, at udlejere dog vil kunne kræve en særskilt lejeforhøjelse, hvis stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen er steget i et omfang, som ikke kan dækkes af en huslejestigning på 4 pct. Udlejeren vil i så fald kunne kræve en lejeforhøjelse, som sammen med huslejestigningen på 4 pct., sikrer, at udgiftsstigningen kan dækkes.

En særskilt lejeforhøjelse på baggrund af stigningen i udgifterne for ejendommen, sammenlagt med den reducerede lejeforhøjelse på 4 pct., kan ikke komme til at overstige den almindelige regulering af lejen efter nettoprisindekset i henhold til lejelovens § 53, stk. 2.

De foreslåede bestemmelser skal give lejere en større klarhed over, hvor store lejestigninger de kan blive mødt med, samtidig med at det sikres, at lejestigningerne ikke bliver uoverkommeligt store.

Herudover skal undtagelsen, hvorefter udlejere kan kræve en særskilt lejeforhøjelse til dækning af udgiftsstigningen, sikre en balance i indgrebet ved, at udlejere ikke skal opleve en huslejestigning, som ikke svarer til stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.

Ved vurderingen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen skal der tages udgangspunkt i det matrikulære ejendomsbegreb, medmindre det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse.

Udlejeren skal dokumentere opgørelsen af udgiftsstigningen over for lejeren, som herefter kan gøre indsigelse mod den lejeforhøjelse, som kræves på baggrund af udgiftsstigningen. Hvis lejeren gør indsigelse, skal udlejeren indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune, som herefter skal træffe afgørelse senest 3 måneder efter sagens indbringelse.

At alle sager indbringes for samme huslejenævn, skal sikre en ekspertise ved nævnet samt ensartethed i behandlingen af sagerne.

Hvis lejeren gør indsigelse mod en lejeforhøjelse, som kræves på baggrund af udgiftsstigningen for ejendommen, vil udlejeren alene kunne kræve lejeforhøjelsen på 4 pct., indtil nævnets afgørelse foreligger. Hvis nævnets afgørelse giver udlejeren medhold, vil udlejeren have et efterbetalingskrav mod lejeren.

Endelig foreslås, at loftet på 4 pct. og undtagelsesordningen hertil først får virkning for reguleringer i lejeforhold, hvor reguleringen forinden lovens ikrafttræden er meddelt lejeren, efter en periode fra lovens ikrafttræden svarende til perioden fra lovens ikrafttræden og det tidligste tidspunkt, hvor lejeren efter lovens ikrafttrædelse kunne bringe lejeforholdet til ophør ved opsigelse. Såfremt lejeren fx har 3 måneders opsigelsesvarsel, skal der gå 3 måneder fra lovens ikrafttræden til den første i den følgende måned, før lejeforhøjelsen begrænses.

Tilsvarende vil lejeforhøjelser, som er sket inden lovens ikrafttræden, blive begrænset til 4 pct. efter en periode fra lovens ikrafttræden svarende til lejerens opsigelsesvarsel.

3. Forholdet til grundloven

Med lovforslaget foreslås der indført en ordning, der vil indebære en begrænsning i regulering af husleje efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, således at huslejen for de omfattede lejeforhold som udgangspunkt maksimalt vil kunne stige med 4 pct. Det foreslås desuden, at udlejeren herudover under nærmere angivne betingelser vil kunne kræve en yderligere lejeforhøjelse, såfremt der er sket stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i et omfang, som overstiger den lejeforhøjelse, som kan opkræves efter det foreslåede loft på 4 pct. Den samlede lejeforhøjelse vil ikke kunne overstige den almindelige regulering af lejen efter nettoprisindekset.

Det følger af grundlovens § 73, stk. 1, at ejendomsretten er ukrænkelig, og at ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.

Det er Indenrigs- og Boligministeriets opfattelse, at den foreslåede ordning vil kunne udgøre et indgreb i en rettilighed, der er beskyttet af grundlovens § 73, for så vidt angår kontrakter, der er i kraft på tidspunktet for lovens ikrafttrædelse. Det er endvidere Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at et sådant indgreb ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation (afståelse) efter grundlovens § 73.

Der er herved navnlig lagt vægt på den foreslåede undtagelse, der giver mulighed for en højere huslejestigning, hvis udlejer kan dokumentere stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i et omfang, som overstiger den lejeforhøjelse, som kan opkræves efter det foreslåede loft på 4 pct. Der er endvidere lagt vægt på, at for lejeforhold, hvor der på tidspunktet for de foreslåede ændringers ikrafttræden allerede er gennemført lejeforhøjelse efter de nuværende regler, vil de foreslåede ændringer først få virkning efter udløbet af en periode, der svarer til lejerens sædvanlige opsigelsesvarsel i det pågældende lejeforhold. Tilsvarende gælder, hvis der inden for lejers opsi-

gelsesvarsel efter lejekontrakten kan gennemføres lejeforhøjelse efter de gældende regler, og udlejeren giver meddelelse til lejeren herom inden ikrafttrædelsen af de foreslåede ændringer. Der er endvidere lagt vægt på, at den foreslåede ordning vil blive indført i en midlertidig periode, og at der er tale om en generel ordning, der har til formål at sikre en samfundsmæssigt forsvarlig udvikling i lejeniveauet.

Det vurderes imidlertid, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at der i særlige tilfælde kan være enkelte udlejere, som vil kunne blive ramt så intensivt, at der vil være tale om ekspropriation over for de pågældende. Det vil bero på en konkret vurdering, om der i det enkelte tilfælde foreligger ekspropriation. Er et indgreb ekspropriativt, vil den pågældende have krav på erstatning i medfør af grundlovens § 73. Kan der ikke opnås enighed herom, må spørgsmålet i givet fald indbringes for domstolene.

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

Lovforslaget reducerer huslejestigningerne i de nettoprisregulerede udlejningsejendomme og reducerer dermed udlejernes indkomst. Samtidig vil lejernes disponible indkomst stige. Denne omfordeling vil have en række afledte konsekvenser for de offentlige udgifter. I det følgende gennemgås disse konsekvenser.

Det bemærkes, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed, blandt andet som følge af forslagets adfærdsmæssige virkninger.

Forslaget forventes at reducere huslejerne med ca. 900 mio. kr. i 2023. De reducerede huslejer forudsættes at have følgende tre afledte effekter for de offentlige udgifter.

Reduktionen i udlejernes huslejeindtægter betyder for det første reducerede overskud i ejendomssejernes udlejningsvirksomhed, og dermed går det offentlige glip af skatter og afgifter. Det kan være selskabsskat eller anden form for skat afhængigt af virksomhedsform. Dernæst mister staten skatteindtægter, når det reducerede overskud hæves i virksomheden og udbetales til ejeren. Det kan være udbytteskat eller personlig indkomstskat eller i visse tilfælde ingen skat. Dette vil afhænge af virksomhedsformen, og om ejeren er dansk eller udenlandsk. Endelig får danske ejere af udlejningsvirksomhed lavere disponibel indkomst. Det giver anledning til

reducerede indtægter fra moms og afgifter. Ved anvendelse af en standardforudsætning for det samlede tilbageløb ved reducerede overskud i erhverv på 45 pct. skønnes med betydelig usikkerhed et mindreprovenu i størrelsesordenen 405 mio. kr. i 2023 som følge af tabte skatter og afgifter fra udlejningsvirksomhed.

For det andet vil de reducerede huslejer indebære færre offentlige merudgifter til individuel boligstøtte. Der er ikke detaljeret viden om, i hvilket omfang huslejestigningerne i den berørte del af lejeboligsektoren ville blive kompenseret af boligstøtte og dermed give anledning til højere offentlige udgifter til boligstøtte. Boligstøtteeffekten er beregnet på baggrund af oplysninger om andelen af boligstøttemodtagere og om husleje- og indkomstfordelingen i de berørte boliger. Med disse antagelser skønnes med betydelig usikkerhed et offentligt merprovenu i størrelsesordenen 145 mio. kr. som følge af færre offentlige udgifter til individuel boligstøtte. En andel af de sparede udgifter til boligstøtte vil være kommunale mindreudgifter.

Endelig vil forslaget for det tredje øge lejernes disponible indkomst (efter boligudgifter). Det vil betyde et øget forbrug og dermed en stigning i statens indtægter fra moms og afgifter. Standardforudsætningen er her, at 23 pct. af en øget disponibel indkomst vil blive betalt i moms og afgifter. Dermed skønnes (når der tages højde for boligstøtteeffekten) et merprovenu i størrelsesordenen 175 mio. kr. i 2023 som følge af den øgede moms og afgifter på grund af højere disponibel indkomst hos lejerne.

Samlet set giver det et offentligt mindreprovenu i 2023 på 85 mio. kr.

Ved genudlejning kan udlejer fastsætte lejen til enten fri leje eller det lejedes værdi afhængigt af, hvilke regler lejen fastsættes på baggrund af. Fraflytningsfrekvensen er relativ høj i disse boliger (mellem 25-30 pct.).

På baggrund af ovenstående skønnes det, at mindreprovenuet vil udgøre 85 mio. kr. i 2023 faldende gradvist til 65 mio. kr. i 2024, 45 mio. kr. i 2025 og ca. 10 mio. kr. i 2030. Den varige virkning skønnes at udgøre 5 mio. kr. Det bemærkes, at de økonomiske konsekvenser for det offentlige er forbundet med betydelig usikkerhed.

Økonomiske konsekvenser for det offentlige

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Varig virkning
Mio. kr., 2022-prisniveau	85	65	45	35	25	20	15	10	5

Der afsættes op til 2,2 mio. kr. til huslejenævnet i Aarhus Kommune til behandlingen af eventuelle huslejenævnsager vedrørende den foreslåede ordning. Lovforslaget vurderes ikke herudover at have implementeringskonsekvenser for det offentlige.

Det vurderes, at lovforslaget lever op til de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

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

Forslaget om et midlertidigt huslejeloft forventes at have økonomiske konsekvenser for erhvervslivet. Forslaget indebærer, at udlejere af private lejeboliger, hvis husleje reguleres med nettoprisindekset, maksimalt må hæve lejen med 4 pct. Der indføres dog en undtagelse, idet udlejer kan sætte

huslejen op svarende til stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, hvis udlejer kan dokumentere, at udgifterne knyttet til ejendommens drift er steget med mere end 4 pct., dog maksimalt hvad der svarer til stigningen i nettoprisindekset.

Det midlertidige loft over huslejestigninger gælder for regulering af huslejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023.

Det forventes, at det midlertidige huslejeloft betyder, at udlejerne vil tabe huslejeindtægter. I det følgende skønnes over disse tab. Det bemærkes, at beregningerne er forbundet med betydelig usikkerhed blandt andet som følge af adfærdsmæssige virkninger af forslaget.

Beregningerne er opsummeret i nedenstående tabel 1. Der tages udgangspunkt i en gennemsnitlig udlejningsbolig med en leje fastsat efter lejelovens § 54 og en gennemsnitlig udlejningsbolig med en leje fastsat efter lejelovens § 19, stk. 2. De bagvedliggende forudsætninger, som fremgår af tabellen, vedrører blandt andet huslejer, boligstørrelse, antal berørte boliger og antal år til lejernes fraflytning. I beregningerne tages der udgangspunkt i Finansministeriets seneste skøn for inflationen, jf. Økonomisk Redegørelse, august 2022. Det indebærer, at der forudsættes en gennemsnitlig stigning i nettopriserne på 8,6 pct. for året 2022, som vil have betydning for huslejerne i 2023. Endvidere forudsættes det, at inflationen vil være lavere end 4 pct. i 2023 (Finansministeriets skøn er 3,6 pct.), så huslejeloftet ikke vil have virkning for huslejerne i 2024.

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 som oftest 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.

Tabel 1 viser, at udlejer umiddelbart (med de givne forudsætninger) i gennemsnit årligt taber huslejeindtægter i størrelsesordenen 6.000-7.000 kr. pr. bolig afhængigt af, om der er aftalt fri leje, eller lejen er fastsat efter § 19, stk. 2. På tværs af boliger vil der være stor spredning i huslejetabets størrelse.

Udlejernes samlede tab afhænger af, hvor lang tid der går, før lejeren fraflytter boliger. Det skyldes, at udlejer ved genudlejning kan udleje boligen til enten fri leje eller det lejedes værdi afhængigt af, hvilke regler lejen er fastsat efter. I beregningerne er der forudsat en resterende botid på henholdsvis 3 og 4 år afhængigt af husleje fastsættelsen, jf. tabel 1.

Med de givne forudsætninger skønnes et loft over lejestigningerne på 4 pct. umiddelbart at give udlejerne et samlet huslejetab målt over alle år i størrelsesordenen 3,5 mia. kr. (2,1 mia. kr. + 1,4 mia. kr.). Det forventes imidlertid, at en betydelig del af udlejerne – uden huslejeloftet – ville vælge ikke at regulere deres husleje med nettoprisindekset. Grunden kan være, at udlejer vurderer, at der er for stor forskel mellem stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, og den stigning i huslejerne som reguleringen med det aktuelle nettoprisindeks tilsiger. En anden grund kan være, at huslejen efter en regulering med den høje stigning i nettoprisindekset vil overstige den fri leje og potentielt medføre mange fraflytninger. På grund af relativ stor flyttehyppighed vil mange lejermål for nyligt være ”markedsprøvede”.

Tabel 1. Beregning af tabte huslejeindtægter for udlejere

	Boliger med fri leje	Boliger med leje efter § 19, stk. 2
Antal lejermål	100.000 ¹⁾	60.000 ²⁾
Gns. m ² -leje, kr.	1.350 ²⁾	1.400 ²⁾
Gns. boligstørrelse, m ²	90 ³⁾	75 ³⁾
Årsleje pr. lejermål, kr.	121.500	105.000
Huslejestigning ved nettoprisstigning på 8,6 pct., kr. 4)	10.400	9.000
Umiddelbart årligt huslejetab pr bolig ved huslejeloft på 4 pct. (inkl. depositum), kr.	7.000	6.000
Gns. resterende botid, år ⁵⁾	3	4
Umiddelbart tab for udlejer ift. regulering med nettoprisindeks, mia. kr.	2,1	1,4
Tab for udlejer ift. regulering med nettoprisindeks, hvis 25 pct. af udlejerne uden indgrebet havde valgt at regulere huslejen med 4 pct., mia. kr.	1,6	1,1

Anm. : ¹⁾ Private udlejningsboliger opført efter 1991, hvor lejer er flyttet ind efter 1. juli 2015

²⁾ Skøn baseret på Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, (2019)

3) Anslået

4) Baseret på FMs skøn for den gennemsnitlige stigning i nettopriserne i året 2022, jf. Økonomisk Redegørelse, august 2022

5) Skøn baseret på halvdelen af hhv. den gennemsnitlige botid på 5,5 år i en privat udlejningsbolig opført efter 1991 og den gennemsnitlige botid på 8,8 år i en privat udlejningsbolig opført før 1992

Kilde: Bolig- og Planstyrelsens egne beregninger

I tabel 1 er anført tabet for udlejer, hvis 25 pct. af udlejerne som svar på de meget høje stigninger i nettoprisindekset (og uden et lejeloft på 4 pct.) vælger ikke at følge nettoprisindekset. Det forudsættes, at udlejerne i dette tilfælde i stedet vælger at regulere huslejen med 4 pct.

På den baggrund skønnes det samlede tab af huslejeindtægter at udgøre i størrelsesorden 2,7 mia. kr. (1,6 mia. kr. + 1,1 mia. kr.).

Udlejernes tab på 2,7 mia. kr. skal fordeles på i gennemsnit 3,5 år (gennemsnittet af 3 og 4 års restbotid). Omregnet til et års huslejetab svarer det til ca. 0,8 mia. kr. De 0,8 mia. kr. kan sammenholdes med udlejernes samlede huslejeindtægter fra de omfattede ca. 160.000 boliger på anslået ca. 18,5 mia. kr. Det svarer til mistede huslejeindtægter på godt 4 pct.

Det skal understreges, at udlejernes tab af husleje som nævnt er midlertidigt, idet genudlejning i gennemsnit finder sted efter 3,5 år, jf. ovenfor, og begrænsningen i huslejen forsvinder ved en genudlejning. Herudover skal det ses i lyset af, at der er en mistanke om, at de seneste stigninger i nettoprisindekset, rammer skævt i forhold til udviklingen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.

Idet der er tale om midlertidige indtægtstab for udlejerne, vurderes forslaget ikke at have nævneværdig betydning for værdisætningen af de private udlejningsejendomme. Værdisætningen af disse ejendomme sker i høj grad på baggrund af ejendommens indtjeningsevne i fremtiden.

Der vil være begrænsede administrative omkostninger for de udlejere, som i enkelte tilfælde vælger at benytte undtagelsesbestemmelsen og kan dokumentere, at udgifterne knyttet til ejendommens drift er steget med mere end 4 pct.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget skønnes ikke at have administrative konsekvenser for borgerne.

11. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindreudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)	Negative konsekvenser/merudgifter (hvis ja, angiv omfang/Hvis nej, anfør »Ingen«)
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	<p>Offentlige mindreudgifter til individuel boligstøtte, som med stor usikkerhed skønnes at udgøre ca. 145 mio. kr. i 2023.</p> <p>Offentlige merprovenu fra moms og afgifter som følge af lejernes øgede disponible indkomst. Skønnes med</p>	<p>Offentligt mindreprovenu fra skatter og afgifter som følge af reducerede overskud i ejendommejerens udlejningsvirksomhed. Skønnes med stor usikkerhed at udgøre ca. 405 mio. kr. i 2023.</p>

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget har ingen miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. Forholdet til EU-retten

Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 9. september 2022 til den 12. september 2022 været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

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

	stor usikkerhed at udgøre ca. 175 mio. kr. i 2023.	
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ingen	Der er afsat op til 2,2 mio. kr. i 2023 og 2024 til behandlingen af eventuelle huslejenævnsager afledt af lovforslaget.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Tab af huslejeindtægter for udlejere af private boligudlejningsejendomme, som med betydelig usikkerhed skønnes at udgøre i størrelsesorden 2,7 mia. kr. fordelt over i gennemsnit 3,5 år.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet	Ingen	Begrænsede administrative udgifter for de skønsmæssigt relativt få udlejere, som vælger at benytte undtagelsesbestemmelsen.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Klimamæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forholdet til EU-retten	Lovforslaget indeholder ingen EU-retlige aspekter.	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering/ Går videre end minimumskrav i EU-regulering (sæt X)	Ja	Nej X

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Til nr. 1

Det fremgår af § 9, 1.-3. pkt., i lov om leje, at flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuerligt som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom.

Det fremgår af § 9, nr. 1, at 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af reglerne i kapitel 3 om omkostningsbestemt leje, § 7 om huslejeregulering for mindre ejendomme i regulerede kommuner, § 62 om ulovlig opkrævning af depositum og forudbetalt leje, §§ 105-107 og 109 om iværksættelse af arbejder og § 161 om lejerens bytteret.

Det fremgår af § 9, nr. 2, at 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af reglerne i § 113, § 115, stk. 2, §§ 119-123 og § 60 i lov om boligforhold om ejendommens udvendige vedligeholdelse og vedligeholdelsesplan.

Det fremgår af § 9, nr. 3, at 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af reglerne i kapitel 5 om fri leje og kapitel 14 om

forbedringsarbejder, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.

Det følger af det foreslåede § 9, nr. 4, at 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af § 53 a om lejeforhøjelse som følge af stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.

Bestemmelsen vil medføre, at der ved opgørelsen af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen sker anvendelse af samme ejendomsbegreb, som ellers finder anvendelse for ejendommen i forbindelse med fx lejefastsættelsen.

Til nr. 2

Overskriften før § 53 er efter gældende regler: »Fravigelighed«

Det foreslås, at overskriften før § 53 affattes således: »Fravigelighed og regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset«.

Det foreslås, at den gældende underoverskrift, der omhandler fravigelighed, ændres til fravigelighed og regulering af leje efter nettoprisindekset, så det tydeliggøres, at bestemmelserne tillige omhandler regulering af leje efter nettoprisindekset.

Til nr. 3

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lov om leje, at det kan

aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Reglen indebærer, at for lejeforhold omfattet af reglerne i lejelovens kapitel 4 om lejefastsættelse og lejeregulering efter det lejedes værdi m.v. kan det aftales, at lejen årligt reguleres efter stigningen i udviklingen i nettoprisindekset. Det skal fremgå af lejeaftalen, hvornår lejen reguleres, og efter hvilken måneds udvikling i nettoprisindekset.

Det foreslås, at der i § 53, stk. 2, 1. pkt., efter »Danmarks Statistiks nettoprisindeks« indsættes: »jf. dog stk. 3«

Ændringen er en konsekvens af den foreslåede § 53, stk. 3, der indebærer en begrænsning i reguleringen af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Til nr. 4

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lov om leje, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Der findes ikke i gældende regler bestemmelser, som begrænser, hvor meget lejen kan hæves med, når den reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det følger af det foreslåede § 53, stk. 3, 1. pkt., at regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023 ikke kan overstige 4 pct. pr. år.

Formålet med bestemmelsen er at begrænse huslejestigninger, hvor lejen reguleres efter stigningen i nettoprisindekset for 2022 og 2023, til som udgangspunkt maksimalt 4 pct.

Nettoprisindekset viser prisudviklingen for en lang række forbrugervarer, så vidt muligt fratrukket skatter og afgifter. Idet inflationen i 2022 har været betydeligt højere end i tidligere år, medfører en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 en meget større huslejestigning, end reguleringer for tidligere har medført.

Den foreslåede bestemmelse i § 53, stk. 3, vil medføre, at udlejere på baggrund af en aftale om regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset som udgangspunkt ikke kan kræve en større huslejestigning end 4 pct. Bestemmelsen medfører ikke begrænsninger for de huslejestigninger, som kræves på andet grundlag, herunder fx for forbedringer eller som følge af stigninger i skatter og afgifter, jf. lejelovens §§ 46 og 47.

Begrænsningen vil også omfatte ejendomme, som er omfattet af reglerne om omkostningsbestemt leje, såfremt de har aftalt en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i henhold til lejelovens § 53, stk. 2.

Den foreslåede bestemmelse får kun betydning, hvor en huslejestigning efter lejelovens § 53, stk. 2, vil overstige 4 pct. Det vil sige, hvor den nettoprisindeksstigning, som lejen reguleres efter, overstiger 4 pct.

Bestemmelsen får virkning for enhver regulering, som omhandler udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023. Det vil således ikke være muligt at omgå huslejeloftets begrænsninger ved fx at undlade at regulere lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2023, og så regulere lejen efter udviklingen fra 2022 til 2024 uden begrænsningen i huslejeloftet. I dette tilfælde vil bestemmelsen få virkning for reguleringen, som sker efter udviklingen i nettoprisindekset fra 2022 til 2023, men ikke for reguleringen, som sker efter udviklingen i nettoprisindekset fra 2023 til 2024.

Som eksempel på en regulering som ikke vil være omfattet af bestemmelsen kan nævnes en regulering af lejen pr. 1.1.2022 efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i oktober 2021. Da reguleringen tager udgangspunkt i udviklingen fra oktober 2020 til oktober 2021, omhandler reguleringen ikke udviklingen i nettoprisindekset for en måned i 2022, og reguleringen omfattes derfor ikke af ordningen, uanset at reguleringen faktisk foretages i 2022.

Som eksempel på en regulering som vil være omfattet af bestemmelsen kan omvendt nævnes en regulering af lejen pr. 1.1.2024 efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks i oktober 2023. Da reguleringen tager udgangspunkt i udviklingen fra oktober 2022 til oktober 2023, omhandler reguleringen udviklingen i nettoprisindekset for en måned i 2023, og reguleringen omfattes derfor af ordningen, uanset at reguleringen faktisk foretages i 2024.

Overgangsordningen i lovforslagets § 3, stk. 2, medfører, at en del af de lejereguleringer efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022, som allerede er meddelt inden lovens ikrafttræden, først omfattes af loftet på 4 pct. på det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejers opsigelse. Huslejeloftet får dog fremadrettet fuld effekt på disse reguleringer også, da alle fremtidige lejebetalingen i lejeforholdet vil blive påvirket heraf.

Udlejer vil i dette tilfælde ikke have en forpligtelse til at meddele huslejereduktionen til lejer, men udlejer vil være forpligtet til alene at opkræve den nu reducerede husleje.

Det følger af det foreslåede § 53, stk. 3, 2. pkt., at udlejer ikke har pligt til at yde rabatter, som udlejer har meddelt eller aftalt med lejer inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022.

Bestemmelsen medfører, at hvis udlejer inden lovens ikrafttræden den 30. september har givet en rabat i huslejen i direkte tilknytning til en regulering i lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, så er udlejer ikke forpligtet til fortsat at yde den rabat efter huslejeloftets implementering, jf. dog 3. pkt.

Dette sikrer, at udlejere, som har givet rabat, ikke får reguleringen begrænset både af rabatten og af huslejeloftet.

Det er en betingelse for, at udlejer ikke er forpligtet, at rabatten er givet i direkte tilknytning til en regulering efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Dette kan fx være ved, at rabatten er givet samtidig med reguleringen, eller hvis der sammen med rabatten er givet nogen form

for tilsagn, som indikerer, at rabatten er ydet som et direkte resultat af reguleringen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Rabatten kan være efter aftale med lejer eller kan være meddelt ensidigt af udlejer.

Der er ingen forpligtelse for udlejer til at meddele rabatens bortfald, idet den erstattes af huslejeloftet, men udlejer vil, i det omfang huslejen trods rabatter reduceres yderligere som følge af huslejeloftet, være forpligtet til alene at opkræve den nu reducerede leje.

Det følger af det foreslåede § 53, stk. 3, 3. pkt., at udlejer dog fortsat er forpligtet til yde rabatter som nævnt i 2. pkt. i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.

Bestemmelsen medfører, at uanset 2. pkt. er udlejer forpligtet til at yde rabatter i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.

Dette indebærer for eksempel, at hvis udlejer inden lovens ikrafttræden har ydet en rabat på 500 kr. pr. måned i direkte tilknytning til reguleringen efter udviklingen i nettoprisindekset, og reguleringen efter udviklingen i nettoprisindekset i sig selv ville udgøre kr. 800 pr. måned, så ville den reelle lejestigning for lejeren være 300 kr. pr. måned.

Hvis huslejeloftet så medfører, at reguleringen maksimeres til kr. 400 pr. måned, så vil rabatten bestå for så vidt angår 100 kr. pr. måned, så lejeren reelle lejestigning stadig udgør 300 kr. pr. måned.

Udlejer vil kun være forpligtet til at yde rabatterne så længe, som de efter den oprindelige meddelelse eller aftale skulle ydes.

Er rabatterne mindre end den reduktion i reguleringen, som loftet efter 1. pkt. medfører, vil udlejer være frigjort for forpligtelsen i det hele i medfør af 2. pkt.

Til nr. 5

Det fremgår af § 53, stk. 2, i lov om leje, at det kan aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Der findes ikke gældende regler, som tillader en regulering af lejen som følge af stigningerne i udgifterne for ejendommen i supplement til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Det følger af det foreslåede § 53, a stk. 1, 1. pkt., at såfremt der for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset aflæses i ved regulering af lejen, jf. § 53, stk. 2, er sket stigninger i rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, som ikke kan dækkes af den lejeforhøjelse, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3, kan udlejer ved meddelelse uanset § 53, stk. 3, 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.

Formålet med bestemmelsen er at give udlejere, der har oplevet rimelige og nødvendige udgiftsstigninger for ejendommen, som ikke kan dækkes af en lejeforhøjelse på 4 pct., mulighed for at kræve en lejeforhøjelse, som sammen med en reduceret lejeforhøjelse på 4 pct., jf. § 53, stk. 3, dækker udgiftsstigningen.

Udgiftsstigningen skal vedrøre samme kalenderår, som det kalenderår udviklingen i nettoprisindekset efter lejelovens § 53, stk. 2, vedrører. Ønsker udlejer fx at kræve en lejeforhøjelse, hvor lejen reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset for en måned i 2022, er det afgørende for, om det foreslåede § 53 a, stk. 1, kan anvendes, dermed om udgifterne for ejendommen i 2022 i forhold til 2021 er steget i et omfang, som ikke kan dækkes af en huslejestigning på 4 pct.

Bestemmelsen indebærer en særskilt lejeforhøjelse, som, såfremt udgifterne for ejendommen er steget tilstrækkeligt, kan kræves ud over en lejeforhøjelse efter lejelovens § 53, stk. 2 og 3. Udlejer vil tidligst kunne kræve en særskilt lejeforhøjelse efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, samtidig med lejeforhøjelsen efter lejelovens § 53, stk. 2 og 3.

Såfremt det fx er aftalt, at lejen reguleres den 1. januar, og lejeforhøjelsen i den forbindelse er begrænset til 4 pct., vil udlejer herudover særskilt kunne kræve en lejeforhøjelse efter den foreslåede bestemmelse, som tidligst har virkning fra den 1. januar, såfremt der er sket stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i et omfang, som overstiger lejeforhøjelsen på 4 pct.

Som nævnt ovenfor kan reguleringen tidligst kræves samtidig med reguleringen efter lejelovens § 53, stk. 2 og 3, men den kan også kræves særskilt på et senere tidspunkt, hvis fx udlejer først får det fulde overblik over udgifterne for kalenderåret på et senere tidspunkt end tidspunktet for reguleringen efter lejelovens § 53, stk. 2 og 3. Reguleringen kan tidligst få virkning fra meddelelestidspunktet.

En lejeregulering efter den foreslåede bestemmelse skal, ligesom en lejeregulering efter lejelovens § 53, stk. 2, blot meddeles. Der stilles således ikke krav om en specifik varslingsperiode.

I henhold til det foreslåede § 53 a, stk. 6, er det hensigten, at det fastsættes i en bekendtgørelse, hvilke udgifter udlejer kan medregne i opgørelsen, og hvordan stigningen for de enkelte udgiftsposter skal beregnes. Det er endvidere hensigten, at det fastsættes, hvordan stigningen i udgifterne skal fordeles på ejendommens enkelte lejemål.

Det bemærkes, at muligheden for at regulere lejen efter den foreslåede bestemmelse i henhold til lovforslagets § 3, stk. 2, ophæves den 1. januar 2025. Derefter vil det ikke være muligt at hæve lejen som følge af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.

Det følger af det foreslåede § 53, a stk. 1, 2. pkt., at den lejeforhøjelse, som kan kræves efter 1. pkt., ikke sammen med den begrænsede regulering efter § 53, stk. 3, kan overstige den lejeforhøjelse, som ville kunne kræves ved regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks

for den måned, som der er aftalt regulering efter, jf. § 53, stk. 2, fratrukket rabatter, udlejerens har meddelt eller aftalt inden den 30. september 2022, og som udlejerens har ydet i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for kalenderåret.

En lejeforhøjelse efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, kan ikke sammen med en regulering af lejen, som er begrænset til 4 pct. efter det foreslåede § 53, stk. 3, overstige den leje, som ville kunne kræves ved regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset, jf. § 53, stk. 2.

Udlejerens kan således ikke med en lejeforhøjelse på 4 pct., samt en særskilt lejeforhøjelse på baggrund af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, opnå en større lejeforhøjelse, end udlejerens ville opnå ved en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset i henhold til § 53, stk. 2, som ikke var begrænset af det foreslåede § 53, stk. 3.

Har udlejerens inden den 30. september 2022 ydet en huslejerabat i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for kalenderåret, kan lejeforhøjelsen på 4 pct., samt lejeforhøjelsen på baggrund af stigningen i de rimelige udgifter knyttet til ejendommen, samlet set ikke overstige den lejeforhøjelse, som udlejerens ville kunne opnå ved en regulering efter udviklingen i nettoprisindekset i henhold til § 53, stk. 2, fratrukket den ydede rabat.

Såfremt en regulering efter udviklingen i nettoprisindekset ville medføre en lejestigning på 800 kr. pr. måned, mens udlejerens inden den 30. september 2022 har ydet en rabat på 300 kr. pr. måned i direkte tilknytning til reguleringen, vil udlejerens ved anvendelse af undtagelsesordningen sammen med lejeforhøjelsen efter § 53, stk. 2 og 3 maksimalt kunne opnå en samlet lejeforhøjelse på 500 kr. pr. måned.

Rabatterne medregnes, uanset at udlejer i henhold til § 53, stk. 3, ikke er forpligtet til at yde dem.

Udlejers regulering af lejen som følge af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen er kun begrænset af rabatter så længe, som rabatterne oprindeligt skulle være.

Det følger af det foreslåede § 53, a, stk. 1, 3. pkt., at regulering af lejen efter 1. pkt. tidligst kan få virkning sammen med reguleringen efter § 53, stk. 2 og 3.

En regulering efter den foreslåede bestemmelse kan tidligst få virkning sammen med reguleringen efter § 53, stk. 2. Det indebærer, at hvis udlejer måtte få kendskab til, at stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen for kalenderåret overstiger lejereguleringen efter § 53, stk. 2 og stk. 3, på et tidligere tidspunkt, end det tidspunkt, der i henhold til lejeaftalen er aftalt en regulering efter § 53, stk. 2, vil udlejer først kunne meddele en lejeregulering med virkning for det tidspunkt, hvor der i henhold til lejeaftalen er aftalt en regulering af lejen efter § 53, stk. 2.

Får udlejer først kendskab til, at stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen overstiger lejereguleringen efter § 53, stk. 2 og 3, på et tidspunkt, som

ligger efter tidspunktet, hvor der er aftalt regulering efter § 53, stk. 2, kan udlejer meddele en lejeregulering efter den foreslåede bestemmelse med virkning fra tidspunktet for meddelelsens fremkomst.

Det følger af det foreslåede § 53 a, stk. 2, 1. pkt., at krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.

Formålet med bestemmelsen er at pålægge udlejerens at opgøre og dokumentere udgiftsstigningen i henhold til den foreslåede § 53 a, stk. 1. Udlejerens skal samtidig give oplysning om beregningen af lejeforhøjelsen. Lejerens får herved mulighed for at tage stilling til kravets berettigelse. Oplysningerne skal gives skriftligt.

Som dokumentation kræves, at udlejer godtgør udgifterne for kalenderåret, som lejeforhøjelsen omhandler, samt for året forud for, for at stigningerne i udgifterne kan opgøres. Opgørelsen må foretages for hver udgiftspost, som oplyst i bekendtgørelsen. Udlejerens skal fremsende bilag, som dokumenterer de opgjorte udgiftsposter.

Udlejer skal derudover dokumentere, at udgifterne faktisk har været afholdt.

Er der for kalenderåret, som lejeforhøjelsen omhandler, medtaget udgiftsposter, som ikke har været afholdt året forinden, skal udlejer sandsynliggøre, at de udgifter har været nødvendige af hensyn til ejendommens drift. Herudover skal udlejer godtgøre, at udgifterne ikke har været afholdt året forinden også.

Opremsningen er ikke udtømmende og vurderingen af, hvorvidt udlejer med det fremsendte har dokumenteret stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter til knyttet til ejendommen, beror i sidste ende på en konkret vurdering, som i første instans foretages af huslejenævnet.

Det følger af det foreslåede § 53 a, stk. 2, 2. og 3. pkt., at kravet endvidere skal indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Bestemmelsen indebærer herudover, at kravet skal indeholde vejledning for lejerens om muligheden for at gøre indsigelse. Vejledningen skal være klar og tydelig med hensyn til frister for indsigelse, og hvem der er rette modtager af indsigelsen.

Formålet med bestemmelsen er således yderligere at sikre, at lejerens får oplysning om lejerens mulighed for at gøre indsigelse, så lejerens kan beslutte sig for, om lejerens vil bestride lejeforhøjelsen.

Hvis kravet ikke indeholder de nødvendige oplysninger, er kravet ugyldigt. Har udlejerens fremsat et krav, som ikke indeholder alle nødvendige oplysninger, er udlejerens dog ikke afskåret fra at fremsætte kravet på ny over for lejerens sammen med de nødvendige oplysninger om lejeforhøjelsen.

Det følger af det foreslåede § 53 a, *stk. 3, 1. pkt.*, at hvis lejeren ikke vil godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, skal lejeren fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejeren.

I overensstemmelse med almindelige kontraktsretlige regler gælder, at det er kravets fremkomst til lejeren og ikke afsendelsen, der er afgørende for, hvornår fristen regnes fra. Udlejeren bærer således forsendelsesrisikoen i forhold til beregning af lejerfristens længde.

Den i bestemmelsen angivne frist løber således fra det tidspunkt, hvor kravet er kommet frem til lejeren. Lejerens indsigelse må imidlertid sidestilles med en pligtmæssig reklamation, og forsinkelses- og bortkomstrisikoen påhviler derfor udlejeren. Lejerens indsigelse skal altså blot være afsendt så tidligt, at den med normal postgang vil være kommet frem rettidigt. Bevisbyrden for, at indsigelsen er afsendt rettidigt, påhviler lejeren.

Lejerens indsigelse skal være skriftlig, men behøver ikke være begrundet.

Det følger af det foreslåede § 53 a, *stk. 3, 2. pkt.*, at i ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse.

I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse.

Dette bevirker, at beboerrepræsentationen over for udlejer kan foretage en samlet indsigelse for samtlige meddelte reguleringer efter den foreslåede § 53 a, *stk. 1*, hvor fristen for den periode, hvor lejer kan gøre indsigelse stadig ikke er udløbet.

Beboerrepræsentationen kan således godt gøre samlet indsigelse for flere reguleringer, som er meddelt samtidig, når blot indsigelsen afgives på et tidspunkt, hvor der for alle de omhandlede reguleringer stadig kan gøres indsigelse.

Beboerrepræsentationens indsigelse angår samtlige lejere i ejendommen. Ejendommen er i den forstand som udgangspunkt defineret ved det matrikulære ejendomsbegreb, medmindre det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse, jf. den foreslåede § 9, nr. 4, i lejeloven.

Det følger af det foreslåede § 53 a, *stk. 3, 3. og 4. pkt.*, at udlejeren ved modtagelse af indsigelse efter 1. eller 2. pkt. skal indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse. Indbringer udlejer sag for huslejenævnet, skal udlejer samtidig med indbringelsen fremsende de oplysninger, som er nævnt i stk. 2, 1. pkt. Indeholder indbringelsen ikke disse oplysninger, anses sagen ikke for indbragt for huslejenævnet.

Gør lejer eller beboerrepræsentationen gyldig indsigelse, skal udlejer senest 6 uger efter lejerfristens udløb indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus. Det er et krav, at udlejer i den forbindelse fremsender oplysning om grunden til

lejeforhøjelsen samt grundlaget for lejeforhøjelsen med dokumentation for stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen. Indeholder indbringelsen ikke disse oplysninger, anses sagen ikke indbragt for huslejenævnet.

Kravet skal ses i forbindelse med lovforslagets § 2, hvorefter huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 3 måneder fra indbringelsestidspunktet, hvilket alene er muligt, hvis udlejer i forbindelse med indbringelsen tilvejebringer et fyldestgørende grundlag, hvorpå afgørelsen kan træffes.

Udlejeren skal i modsætning til andre typer sager ikke indbringe tvisten for huslejenævnet i den kommune, hvor lejemålet er beliggende, men for huslejenævnet i Aarhus Kommune.

At indbringelsen af sagen skal ske til Aarhus huslejenævn ændrer ikke på, at sagen skal indbringes for boligretten efter de almindelige regler herom. Indbringelse vil således ikke nødvendigvis skulle være for boligretten i Aarhus Kommune.

Modtager udlejeren indsigelse fra både lejeren og beboerrepræsentationen vedrørende samme meddelelse om regulering af lejen efter stk. 1 skal udlejeren alene indbringe sag for huslejenævnet for så vidt angår en af disse. Indbringer udlejeren sag vedrørende flere meddelelser samlet på baggrund af en indsigelse fra beboerrepræsentationen, er udlejeren altså ikke samtidig forpligtet til at indbringe endnu en sag for huslejenævnet, hvis en lejer af et af lejemålene, hvorom der allerede på baggrund af beboerrepræsentationens indsigelse er indbragt sag for huslejenævnet, selv om lejeren også selv har gjort indsigelse.

Det følger af det foreslåede § 53 a, *stk. 4*, at hvis sag om lejeforhøjelse er indbragt for huslejenævnet, jf. stk. 3, kan udlejeren ikke kræve lejeforhøjelse efter stk. 1 før endelig huslejenævnsafgørelse foreligger.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at såfremt udlejeren har indbragt sag for huslejenævnet om lejeforhøjelse på baggrund af stigningen i ejendommens udgifter, jf. den foreslåede § 53 a, *stk. 1*, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse er meddelt parterne, alene kræve en lejeforhøjelse på 4 pct. En indbringelse af sagen for huslejenævnet har dermed opsættende virkning for lejeforhøjelsen.

Det har til formål at sikre, at lejere ikke belastes økonomisk af lejeforhøjelser, som senere måtte blive underkendt.

Det følger af det foreslåede § 53 a, *stk. 5*, at når endelig huslejenævnsafgørelse foreligger, reguleres lejen i overensstemmelse hermed med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen ville have haft virkning, hvis lejeren ikke havde gjort indsigelse, jf. stk. 3.

Hvis en sag om lejeforhøjelse efter det foreslåede § 53 a, *stk. 1*, er indbragt for huslejenævnet, kan udlejeren, indtil nævnets afgørelse er meddelt parterne, alene kræve en lejeforhøjelse på 4 pct.

Såfremt nævnets afgørelse fastslår, at udlejeren, ud over lejeforhøjelsen på 4 pct., er berettiget til at kræve en lejefor-

højelse efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, har udlejeren et efterbetalingskrav mod lejeren.

Efterbetalingskravet udgør forskellen mellem den leje, som udlejeren har opkrævet af lejeren, og den leje, som udlejeren i henhold til nævnets afgørelse er berettiget til at opkræve. Efterbetalingskravet regnes fra det tidspunkt, hvor udlejeren i henhold til det foreslåede § 53 a, stk. 2, fremsatte kravet om lejeforhøjelsen over for lejeren.

Efterbetalingskravet forrentes i henhold til de almindelige regler herom.

Det følger af det foreslåede § 53 a, stk. 6, at indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, jf. stk. 1, 1. pkt.

Det er hensigten, at det fastsættes i en bekendtgørelse, hvilke udgifter udlejeren kan medregne i opgørelsen af udgiftsstigningen efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, samt hvordan stigningen i de enkelte udgiftsposter beregnes.

Det er hensigten, at det fastsættes, at de samlede udgiftsstigninger for ejendommen opgøres ved en sammenlægning af de rimelige og nødvendige stigninger i udgifterne til skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, administration, forbrugsudgifter, forbrugsregnskaber, vicevært, renholdelse, finansieringsomkostninger og øvrige udgifter.

Det er tillige hensigten, at det fastsættes, at en udgiftsstigning ikke kan medtages i det omfang, udgiften knytter sig til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse. Det vil sige, at udgiftsstigninger for hele ejendommen kun kan medtages forholdsmæssigt til den andel af ejendommen, som anvendes til beboelse.

Det er tillige hensigten, at det fastsættes, at en udgiftsstigning ikke kan medtages såfremt udgiftsstigningen, uanset at denne knytter sig til den del af ejendommen, som anvendes til beboelse, kan pålignes øvrige parter. Dette medfører, at hvis udlejer fx har aftalt, at udlejers udgifter til belysning af fællesarealerne kan pålignes en øvrig part, på grundlag af fx deres aftale om leje af reklameplads på ejendommens gavl, så vil en stigning i udgifterne til el til fællesarealerne ikke kunne medtages.

Det er også hensigten, at det fastsættes, 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, set i forhold til den samlede størrelse af den del af ejendommen, som anvendes til beboelse opgjort i m² bruttoetageareal.

Til nr. 6

Det følger af lejelovens § 54, stk. 3, at lejeforhøjelse for lejeforhold, hvor lejen fastsættes frit efter parternes aftale, jf. stk. 1, kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Det følger af det foreslåede § 54, stk. 4, at ved regulering af lejen efter stk. 3 finder § 53, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at ved regulering af lejen efter nettoprisindekset i lejeforhold, hvor det mellem parterne er aftalt, at lejen fastsættes frit, finder den foreslåede § 53, stk. 3, om begrænsning af lejeforhøjelsens størrelse, tilsvarende anvendelse.

Det følger af det foreslåede § 54, stk. 5, at for lejemål med en aftalt regulering i henhold til stk. 3, finder § 53 a tilsvarende anvendelse.

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at for lejeforhold, hvor lejen efter aftale fastsættes frit, og hvor det mellem parterne er aftalt, at lejen i henhold til lejelovens § 54, stk. 3, skal reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, finder den foreslåede § 53 a, om huslejeregulering som følge af stigningen i udgifter knyttet til ejendommen, tilsvarende anvendelse.

Til § 2

Til nr. 1.

Det følger af § 86, stk. 1, i lov om boligforhold, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger fra det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget svar efter § 82, stk. 3, eller § 83, stk. 4, hvor fristen for svar efter de nævnte regler er udløbet, eller hvor parterne er mødt for nævnet, jf. § 85, stk. 2. I sager efter §§ 153 og 154 i lov om leje kan nævnet opfordre til afholdelse af mediation.

Det følger af § 88, stk. 6, 1. pkt., i lov om boligforhold, at hvis huslejenævnet ikke har truffet afgørelse inden udløbet af fristen herfor i § 86, stk. 1, kan klageren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse.

Reglerne indebærer, at huslejenævnet skal træffe afgørelse senest 4 uger efter det tidspunkt, hvor nævnet har modtaget de endelige oplysninger i sagen. Hvis fristen på 4 uger ikke overholdes, kan klageren uden videre indbringe sagen for boligretten.

Det følger af det foreslåede § 86 a, stk. 1, at huslejenævnet uanset § 86, stk. 1, skal træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen, jf. § 53 a, stk. 3, i lov om leje, senest 3 måneder efter, at sagen er indbragt for nævnet af udlejeren.

Den foreslåede bestemmelse fastsætter en endelig frist på 3 måneder for huslejenævnet til at træffe afgørelse i sager efter det foreslåede § 53 a, stk. 1. Det vil sige i sager, hvor udlejeren kræver en lejeforhøjelse på baggrund af stigningen i udgifterne for ejendommen.

Bestemmelsen har til formål at sikre en hurtig afklaring af, hvorvidt betingelserne for at opkræve en regulering af lejen som følge af stigningerne i udgifterne knyttet til ejendommen i henhold til det foreslåede § 53 a, stk. 1, i lejeloven er opfyldte. Bestemmelsen skal ses i lyset af den foreslåede forpligtelse efter det foreslåede § 53 a, stk. 3, i lejeloven

for udlejeren til at medsende fyldestgørende grundlag for reguleringen til huslejenævnet sammen med indbringelsen.

Det følger af det foreslåede § 86 a, stk. 2, at hvis huslejenævnet ikke har truffet afgørelse inden udløbet af fristen, jf. stk. 1, finder § 88, stk. 6, tilsvarende anvendelse.

Ændringen indebærer, at hvis huslejenævnet ikke træffer afgørelse inden for 3 måneders-fristen i sager efter lejelovens § 53 a, stk. 1, hvor udlejeren kræver en lejeforhøjelse på baggrund af stigningen i ejendommens udgifter, kan udlejeren indbringe sagen for boligretten uden at afvente nævnets afgørelse.

Henvisningen til § 88, stk. 6, bevirker, at § 88, stk. 3 og 4, finder tilsvarende anvendelse.

For så vidt angår stk. 3 indebærer det, at en beboerrepræsentation kan indbringe sagen for boligretten, hvis huslejenævnet ikke træffer afgørelse inden for 3 måneders-fristen.

Konsekvensen af at 3 måneders-fristen ikke overholdes svarer til, hvad der gælder for øvrige sager, hvis nævnet ikke træffer afgørelse inden fristen.

Til nr. 2.

Det følger af boligforholdslovens § 89, stk. 1, at i Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse skal ske, senest 4 uger efter at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 88, stk. 3 og 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen.

Det følger af den foreslåede § 89, stk. 7, at huslejenævnets afgørelser afsagt i medfør af lejelovens § 53 a uanset stk. 1 ikke kan indbringes for et ankenævn, men skal indbringes for boligretten efter reglerne herom i § 88.

Bestemmelsen medfører, at uanset at et lejemål er beliggende i Københavns Kommune, kan afgørelser afsagt af Aarhus huslejenævn vedrørende en lejeregulering som følge af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, jf. den foreslåede § 53 a, ikke indbringes for ankenævnet.

Er en part herefter uenig i afgørelsen kan denne i stedet i medfør af § 88 indbringe sagen for boligretten.

Til § 3

Det foreslås i stk. 1, at loven skal træde i kraft den 30. september 2022.

Loven vil ikke gælde for Færøerne og Grønland, idet lov om leje og lov om boligforhold ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Det foreslås i stk. 2, at § 1, nr. 1 og nr. 4-6, også har 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.

Det foreslås, at lovens § 1, nr. 1 og 4-6 også får virkning for lejeforhøjelser, som forinden lovens ikrafttræden er meddelt lejeren, efter en periode fra lovens ikrafttræden svarende til lejerens opsigelsesvarsel. Såfremt lejeren fx har 3 måneders opsigelsesvarsel, skal der gå 3 måneder fra lovens ikrafttrædelse, til lejeforhøjelsen som udgangspunkt begrænses til 4 pct. for de efterfølgende måneder.

Nedenfor tages der udgangspunkt i et eksempel med et lejeforhold, hvor det er aftalt, at lejen den 1. november reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset, og hvor lejer har et opsigelsesvarsel på 3 måneder til den første.

Hvis udlejer først giver meddelelse om lejeforhøjelsen den 20. oktober, altså efter lovforslagets ikrafttræden, vil udlejeren som udgangspunkt ikke kunne forhøje lejen med mere end 4 pct., idet loftet i et sådant tilfælde vil finde anvendelse, så snart lovforslaget træder i kraft.

Har udlejer i stedet allerede den 1. september 2022 givet meddelelse om, at lejen pr. 1. november reguleres efter udviklingen i nettoprisindekset, fx med 7 pct., er meddelelsen givet inden lovens ikrafttræden. Her vil lejeren, skulle betale den fulde lejeforhøjelse på 7 pct. i november og december. Den 1. januar 2023 er der gået 3 måneder til den første fra lovforslagets ikrafttræden, og lejeforhøjelsen reduceres som udgangspunkt derfor fra denne dato til 4 pct. fremover.

Var der i eksemplet i stedet aftalt, at lejen reguleres pr. 1. september, så reguleringen både er meddelt og har fået virkning inden lovens ikrafttræden, vil det samme gøre sig gældende. Der skal således gå en periode svarende til lejerens opsigelsesvarsel lovforslagets ikrafttræden, før lejeforhøjelsen som udgangspunkt reduceres til maksimalt 4 pct. Dette medfører altså også her, at lejereguleringen i eksemplet den 1. januar 2023 som udgangspunkt vil blive reduceret til maksimalt 4 pct.

Det betyder, at loftet også vil få virkning for lejeforhold, hvor der allerede er sket huslejestigning på tidspunktet, hvor lovforslaget træder i kraft.

Er et lejeforhold uopsigeligt for lejeren i en periode, vil huslejereguleringer, som er meddelt inden lovens ikrafttræden, uanset om disse får virkning før eller efter lovens ikrafttræden, først begrænses af huslejeloftet på det tidligste tidspunkt, hvor lejer kunne opsiges lejeaftalen efter udløbet af den uopsigelige periode. Er et lejeforhold således uopsigeligt frem til 1. juli 2023, og er lejers opsigelsesvarsel 3 måneder, vil huslejeloftet således først få virkning for reguleringen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 fremadrettet pr. 1. oktober 2023.

Er en huslejeregulering ikke meddelt inden lovens ikrafttræden vil huslejeloftet få virkning fra lovens ikrafttræden uanset en aftalt periode med uopsigelighed.

Bestemmelsen har ligeledes til formål at sikre, at udlejere,

som har lejemål, hvor der allerede er foretaget reguleringer for 2022 inden lovens ikrafttræden i alle tilfælde ikke rammes mindre af huslejeloftet, end øvrige lejeforhold.

Som eksempel kan nævnes et lejeforhold (lejeforhold 1), hvor lejen hvert år i juli reguleres efter udviklingen i netto-prisindekset for maj, lejers opsigelsesvarsel er 3 måneder:

I juli 2022 blev lejen reguleret efter udviklingen i netto-prisindekset uden at blive omfattet af huslejeloftet. Efter lovforslagets ikrafttræden reduceres denne pr. 1. januar 2023 til som udgangspunkt maksimalt 4 pct.

I juli 2023 skal lejen igen reguleres efter udviklingen i netto-prisindekset, denne gang med huslejeloftets virkning fra reguleringstidspunktet.

Hvis lejeforholdet ophører den 31. december 2024, har maksimeringen af reguleringen efter 2022-indekset således reduceret størrelsen af lejen i 24 måneder, mens maksimeringen af 2023-indekset har reduceret størrelsen af lejen i 18 måneder. Samtidig har udlejer kunne regulere lejen op i juli 2024 med virkning i 6 måneder.

Ses der omvendt på eksemplet med et lejeforhold (lejeforhold 2), hvor lejen hvert år i januar reguleres efter udviklingen i netto-prisindekset for oktober, og lejers opsigelsesvarsel er 3 måneder:

Her vil overgangsordningen ikke finde anvendelse, da udlejer ikke har kunne meddele stigningen inden lovens ikrafttræden, og lejereguleringen pr. 1.1.2023, som sker ud fra oktober-indekset 2022 maksimeres fra start. Tilsvarende gælder for lejereguleringen pr. 1.1.2024, som reguleres efter oktober-indekset for 2023.

Hvis lejeforholdet ophører den 31. december 2024, har maksimeringen af reguleringen efter 2022-indekset således reduceret størrelsen af lejen i 24 måneder, men maksimeringen af 2023-indekset har alene reduceret størrelsen af lejen i 12 måneder. Samtidig vil udlejer ikke for dette lejeforhold kunne nå at opkræve en huslejestigning, som ikke begrænses af huslejeloftet.

Som det ses, vil udlejeren i første eksempel (lejeforhold 1) kunne opkræve 6 måneders huslejestigning, som ikke begrænses af huslejeloftet. Dette modsvares dog af, at en af reguleringerne, hvor huslejeloftet har begrænset lejereguleringen, samtidig har haft 6 måneders længere varighed end i det andet eksempel (lejeforhold 2). Dette vil gøre sig gældende uanset, hvornår lejeforholdet slutter.

I det tilfælde, at lejeforholdet måtte slutte tidligere end givet i eksemplet, gør det sig dog gældende, at de udlejere, som allerede har foretaget en regulering inden lovens ikrafttræden reelt rammes hårdere end de udlejere, som endnu ikke ved lovens ikrafttræden har foretaget reguleringen.

Tages der fortsat udgangspunkt i de to ovennævnte eksempler, men hvor lejeforholdet i begge tilfælde ophører pr. 31. juni 2024:

Huslejeloftet vil for lejeforhold 1, begrænse huslejen for første regulering i 18 måneder, og for anden regulering i 12 måneder. Det vil ikke være muligt for udlejeren, at opkræve en huslejestigning uden huslejeloftets begrænsning i dette lejeforhold, da det ophører inden dette er muligt.

Huslejeloftet vil samtidig for lejeforhold 2 begrænse huslejen for første huslejerregulering i 18 måneder, og for anden regulering i 6 måneder. Udlejeren vil heller ikke i dette tilfælde have mulighed for, at opkræve en huslejestigning uden huslejeloftets begrænsning i dette lejeforhold, da dette lejeforhold også ophører inden dette er muligt.

Ovenstående eksempler illustrerer, at udlejere, som har lejemål, hvor der allerede er foretaget reguleringer for 2022 inden lovens ikrafttræden i alle tilfælde ikke rammes mindre af huslejeloftet, end øvrige lejeforhold.

Det foreslås i *stk. 3*, at § 9, nr. 4, § 53 a og § 54, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, 5 og 6 og § 86 a og § 89, stk. 7, i lov om boligforhold som affattet ved dennes lovs § 2, nr. 1 og 2, ophæves den 1. januar 2025.

Bestemmelsen indebærer, at de foreslåede regler om udlejers adgang til at kræve en særskilt lejeforhøjelse på baggrund af stigningerne de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen ophæves den 1. januar 2025.

Tilsvarende ophæves den 1. januar 2025 den foreslåede bestemmelse i § 1, nr. 1, om, at det udvidede ejendomsbegreb finder anvendelse for reglerne om udlejers adgang til at kræve særskilt lejeforhøjelse på baggrund af stigningerne de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, når ejendommen er omfattet af lejelovens § 6, stk. 1.

Tilsvarende ophæves den 1. januar 2025 de foreslåede regler i § 2, som fastsætter en særlig frist for huslejenævnet til at træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigning i udgifterne i ejendommen.

Den 1. januar 2025 er valgt som dato for ophævelsen af de nævnte, da det på dette tidspunkt har været muligt for udlejere i en rum tid at opgøre deres udgifter for både 2022 og 2023, hvorfor det må lægges til grund, at udlejere, der vil anvende undtagelsesordningen, på dette tidspunkt har gjort det.

Ophævelsen af bestemmelserne vil ikke medføre, at udlejere, som har anvendt undtagelsesordningen og hævet lejen som følge af stigningerne i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, vil blive forpligtet til at nedsætte lejen igen. Lejeforhøjelserne forbliver dermed i kraft efter ophævelsen af bestemmelsen. Ophævelsen medfører således alene, at der ikke kan meddeles nye lejeforhøjelser i medfør af bestemmelsen.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje foretages følgende ændringer:

§ 9. Flere ejendomme, der ejes af samme ejer, som er opført kontinuert som en samlet bebyggelse, og som har fælles friarealer eller nogen form for driftsfællesskab, anses som én ejendom. Det samme gælder, hvor flere ejendomme er samvurderet eller samnoteret i tingbogen. Ligeledes skal flere ejerlejligheder, der henhører under samme ejerforening, og som ejes af samme udlejer, anses som én ejendom. 1.-3. pkt. gælder ved anvendelse af følgende regler:
1-3) ...

»Fravigelighed«

§ 53....

Stk. 2. Det kan dog aftales, at lejen én gang årligt reguleres efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks. Lejeforhøjelse kan gennemføres alene ved udlejers skriftlige meddelelse herom til lejeren.

Stk. 3. De øvrige bestemmelser i dette kapitel kan ikke fraviges.

1. I § 9 indsættes som nr. 4:

»4) § 53 a om lejeforhøjelse som følge af stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.«

2. Overskriften før § 53 affattes således:

»Fravigelighed og regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset«

3. I § 53, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »Danmarks Statistiks nettoprisindeks«: », jf. dog stk. 3«.

4. I § 53 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Regulering af lejen, som foretages som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023, kan ikke overstige 4 pct. pr. år. Udlejer har ikke pligt til at yde rabatter, som udlejer har meddelt eller aftalt med lejer inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022. Udlejer er dog fortsat forpligtet til at yde rabatter som nævnt i 2. pkt. i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

5. Efter § 53 indsættes i kapitel 4:

»§ 53 a. Er der for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset aflæses i ved regulering af lejen, jf. § 53, stk. 2, sket stigninger i 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, uanset § 53, stk. 3, 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. Den lejeforhøjelse, som kan kræves efter 1. pkt., kan ikke sammen med den begrænsede regulering efter § 53, stk. 3, overstige den lejeforhøjelse, som ville kunne kræves ved regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for den måned, som der er aftalt regulering efter, jf. § 53, stk. 2, fratrukket rabatter,

udlejer har meddelt eller aftalt inden den 30. september 2022, og som udlejer har ydet i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for kalenderåret. Regulering af lejen efter 1. pkt. kan tidligst få virkning sammen med reguleringen efter § 53, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejer ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, skal lejer fremsætte skriftlig indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er kommet frem til lejer. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse. Udlejer skal ved modtagelsen af indsigelse efter 1. eller 2. pkt. indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejer ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse. Indbringer udlejer sag for huslejenævnet, skal udlejer samtidig med indbringelsen fremsende de oplysninger, som er nævnt i stk. 2, 1. pkt. Indeholder indbringelsen ikke disse oplysninger, anses sagen ikke for indbragt for huslejenævnet.

Stk. 4. Er der indbragt en sag om lejeforhøjelse for huslejenævnet, jf. stk. 3, kan udlejer ikke kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, før endelig huslejenævnsafgørelse foreligger.

Stk. 5. Når endelig huslejenævnsafgørelse foreligger, reguleres lejen i overensstemmelse hermed med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen ville have haft virkning, hvis lejer ikke havde gjort indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 6. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, jf. stk. 1, 1. pkt.«

6. I § 54 indsættes efter stk. 3 som nye stykker:

»*Stk. 4.* Ved regulering af lejen efter stk. 3 finder § 53, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. For lejemål med en aftalt regulering i henhold til stk. 3, finder § 53 a tilsvarende anvendelse.«

§ 54....

Stk. 2....

Stk. 3. Lejeforhøjelse for lejeforhold, hvor lejen fastsættes frit efter parternes aftale, jf. stk. 1, kan kræves på grundlag af aftale om regulering af lejen efter nettoprisindeks og kan gennemføres alene ved udlejerens skriftlige meddelelse herom til lejer.

§ 2

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. Før overskriften før § 87 indsættes:

»§ 86 a. Huslejenævnet skal uanset § 86, stk. 1, træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen, jf. § 53 a, stk. 3, i lov om leje, senest 3 måneder efter, at sagen er indbragt for nævnet af udlejer.

Stk. 2. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen, jf. stk. 1, finder § 88, stk. 6, tilsvarende anvendelse.«

§ 89. I Københavns Kommune kan huslejenævnets afgørelser bortset fra afgørelser efter §§ 153-155 i lov om leje af hver af parterne indbringes for et ankenævn. Indbringelse skal ske, senest 4 uger efter at underretning om huslejenævnets afgørelser er meddelt parterne. § 88, stk. 3 og 6, finder tilsvarende anvendelse. Ankenævnet kan dog undtagelsesvis tillade, at sagen indbringes for ankenævnet efter udløbet af fristen, når ansøgning herom indgives inden 1 år efter huslejenævnets afgørelse. Meddeles tilladelse, skal sagen dog indbringes inden 4 uger efter modtagelse af tilladelsen.

Stk. 2-6...

2. I § 89 indsættes efter stk. 6 som nyt stykke:

»*Stk. 7.* Huslejenævnets afgørelser afsagt i medfør af § 53 a i lov om leje kan uanset stk. 1 ikke indbringes for et ankenævn, men skal indbringes for boligretten efter reglerne herom i § 88.«