

Oplæg i Dansk Selskab for Boligret.– huslejeloft.

Af Anders Svendsen (Chefjurist LLO i Danmark)

Fokusområder.

- Hvad er huslejeloftet?
- Hvad omfattes af huslejeloftet?
- Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?
- Hvad sker der med allerede varslede nettoprisindeksstigninger?
- Debat / spørgsmål.

Hvad er huslejeloftet?

- Ny Lejelovens § 53, stk. 3
- *»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 yde rabatter som nævnt i 2. pkt. i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.«*

Hvad er huslejeloftet?

- Gælder for lejeforhold, hvor der er aftalt regulering af huslejen efter nettoprisindeks (oftest fri leje og det lejedes værdi).
 - Ca. 160.000 boliger berørt jf. Bolig- og Planstyrelsen.
- 4 % af den til enhver tid gældende husleje.
 - Sammenlign med nuværende lovgivning.
- Midlertidigt.
- Andre lovmæssige begrænsninger i huslejens størrelse (fx det lejedes værdi) gælder stadigvæk -uafhængigt af huslejeloftet.

Hvad er huslejeloftet?

- Betydningen af ”*som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks 2022 og 2023.*” jf. LL § 53, stk 3, 1. pkt.
 - Bemærk at det er tidspunktet for udviklingen, og ikke meddelelsestidspunktet eller opkrævningstidspunktet.
 - Ex.
 - Udviklingen januar 2021-2022 meddelt 1. april 2022: omfattet af huslejeloftet.
 - Udviklingen december 2020-2021 meddelt 1. april 2022: ej omfattet af huslejeloftet.
 - Hvad med 2023-2024?

Hvad omfattes af huslejeloftet?

- Omfattet:
 - Nettoprisindekseringer af hele lejen jf. LL § 53 og 54.
- Ej omfattet:
 - Øvrige beløbsgrænser i lejelovgivningen, der tillige reguleres efter nettoprisindekset fx.
 - Vedligeholdelseshensættelser
 - [Beløbsgrænse ved 19,2-udlejning.](#)
 - Forbedringsarbejder
 - Nettoprisindeksering af den omkostningsbestemte husleje jf. LL § 26.
 - Almene boliger

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Rabatter. Jf. LL § 53, 2. pkt
- ”Ventilen” - Stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter, som ikke kan dækkes af huslejeloftet Jf. § 53 a.

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Rabatter. Jf. LL § 53, 2. pkt
- *”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 yde rabatter som nævnt i 2. pkt. i det omfang, de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.”*

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- *Direkte tilknytning?, jf. LL § 53, stk. 3, 2. pkt?*
 - *Ex. Rabat gives samtidigt med reguleringen.*
 - *Afhænger nok af ordlyd.*
 - *Kan være meddelt ensidigt.*
- *Hvis rabat på fx 5% så frigøres udlejer for forpligtelsen i det hele, men rammes i stedet af huslejeloftet på 4%.*
- *Hvis rabat giver større reduktion end svarende til en huslejestigning på 4% fx 2% eller 0% da binder rabatten stadigvæk.*

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

”Ventilreglen” - Stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter, som ikke kan dækkes af huslejeloftet.

[LL § 53 a. stk. 1] 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 udlejerens 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. [...]

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Hvad er rimelige og nødvendige udgifter, jf. § 53 a, stk. 1?
 - Ikke helt driftsudgifter som vi kender dem fra LL § 24.
- Reguleret i bekendtgørelse [BEK nr 1325 af 28/09/2022](#)
[Bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen](#)
- Skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, administration, forbrugsudgifter, udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vicevært, renholdelse, finansieringsomkostninger og ”øvrige udgifter”.
 - Finansieringsomkostninger?
 - Øvrige udgifter?

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Hvordan opgøres udgifterne?
 - Det kalenderår, som udviklingen vedrører sammenholdes med forrige kalenderår.
 - NB. Undtagelse for forsikring, finansieringsomkostninger og øvrige udgifter, som beregnes med udgangspunkt i d. 1. september 2022, med mindre en ændring har ført til lavere udgifter. Jf. BKG §§ 4, 10 og 11.
 - Alle rimelige og nødvendige udgifter skal medtages.
 - Fordeles efter gældende leje ej kvadratmeter. jf. BKG § 12
- NB. Ventil-reglen kan ikke føre til en højere leje end udlejer kunne have opnået ved brug af nettoprisindekset.

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Formkrav til meddelelsen:
 - Skriftlighed.
 - Indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen.
 - Indeholde en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen
 - Indeholde dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.
 - Indeholde oplysning om lejers mulighed for at gøre indsigelse.

Alle krav skal være opfyldt, hvis meddelelsen skal være gyldig.

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Brug af ventil-reglen kan tidligst få virkning fra det tidspunkt, hvor nettoprisindeksmeddelelsen kunne være gjort gældende overfor lejerne.
- Lejers indsigelse har opsættende virkning, således at udlejer alene kan opkræve op til huslejeloftet (4%) indtil huslejenævns sagen er endeligt afgjort.
- Hvis lejeren taber sagen, har udlejer krav på at få den manglende husleje tilbage. Kravet forrentes fra meddelelsetidspunktet.

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

- Indsigelse.
- Lejer har 6 ugers indsigelsesfrist. Indsigelse kan foretages af beboerrepræsentationen på vegne af alle lejere (med NPI-klausul).
- Ved lejers indsigelse skal udlejer indbringe sagen for Aarhus huslejenævn senest 6 uger efter udløbet af lejers frist.
 - Bemærk kun Aarhus huslejenævn for ”ventil-sager” i hele landet.
 - Ankenævnet ej kompetence, uanset boligen er beliggende i Københavns kommune.
 - Kan indbringes for boligretten i den retskreds hvor ejendommen er beliggende efter de almindelige regler.

Hvad er undtagelserne til huslejeloftet?

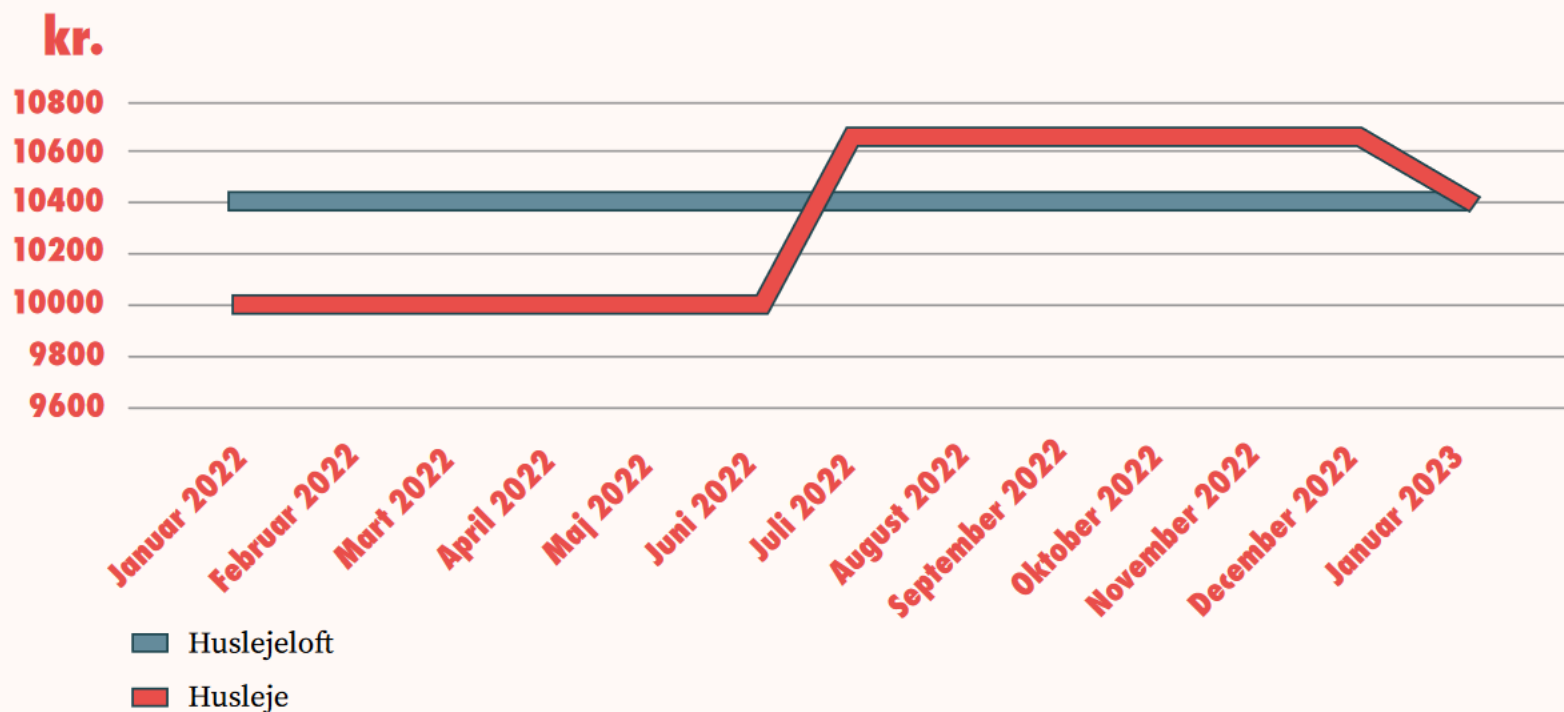
- Indsigelse (fortsat).
- Udlejer skal ved indbringelsen medsende den (gyldige) meddelelse, der blev sendt til lejer. Ellers anses sagen ikke for indbragt for huslejenævnet jf. LL § 53 a, stk. 3.
- Aarhus nævn har frist på tre måneder til at afgøre sagen. I modsat fald kan sagen indbringes for domstolene.

Allerede meddelte stigninger.

- For stigninger meddelt 30. september 2022 eller senere gælder de nye regler.
- For stigninger meddelt før lovens ikrafttræden, og som overstiger huslejeloftet, så gælder der særlige regler:
 - Ikrafttrædelsesparagraffen § 3, stk. 2:
 - *[Huslejeloftet] 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.*
 - Særligt relevant ved tidsbegrænsede lejemål.

Allerede meddelte stigninger.

Eksempel: Husleje på 10.000 kr. pr. måned, reguleres med nettoprisinekset med udvikling fra april (6,5%) pr. 1. juli.



Allerede meddelte stigninger.

- Er der krav om selvstændig meddelelse (brug af ventil-reglen) hvis udlejer mener at have ret til en højere stigning?
 - Formentligt ja.
- Hvis udlejer ikke sætter lejen ned.
 - Mulighed for nedsættelse efter hovedreglen (også for fri leje).
 - Kan ske til lokale huslejenævn efter almindeligelige regler.

Tak for ordet

- Spørgsmål og debat.