

**Til Indenrigs- og boligministeriet.**

Stormgade 2-6

1470 Kbh. K

[im@im.dk](mailto:im@im.dk) og [ellg@im.dk](mailto:ellg@im.dk) alene sendt pr. e-mail.

Ministeriets j.nr. 2022 - 2047

Kbh. 23/08/2022

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

Lovforslaget lyder:

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

Bilaget lyder:

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

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

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

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

Med venlig hilsen.

Helene Toxværd  
Landsformand LLO i Danmark.

/Anders Svendsen.