



NY POLITISK AFTALE OM HUSLEJELOFT ER EN REALITET

26 august 2022

Regeringen er sammen med dens støttepartier nået til enighed om en politisk aftale, der vil sætte et midlertidigt loft for udlejers mulighed for at regulere huslejen i overensstemmelse med udviklingen i nettoprisindekset.

Udviklingen i nettoprisindekset har i de seneste 10 år været stabil med en gennemsnitlig årlig stigning på ca. 1 %, men den seneste opgørelse over nettoprisindekset fra juli 2021 til juli 2022 viser imidlertid en stigning i nettoprisindekset på 8,8 %, hvilket er grundlaget for regeringens udspil tidligere i dag.

Huslejeloft på 4 % over de næste 2 år

Den politiske aftale indebærer, at der som udgangspunkt indføres et loft for huslejestigninger på 4 % årligt i en 2-årig periode.

Såfremt udlejer kan dokumentere, at lejen inkl. lejestigningen på 4 % ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med driftsudgifterne året før, kan

udlejer dog hæve huslejen svarende til den faktiske stigning i ejendommens driftsudgifter. Huslejestigningen kan dog ikke overstige udviklingen i nettoprisindekset.

Hvis udlejer vil regulere lejen med mere end det fastsatte loft på 4 %, skal udlejer kunne dokumentere at driftsudgifterne overstiger 4 % sammenholdt med året før, og udarbejde en opgørelse over ejendommens samlede udgifter, der skal fremsendes til lejer. Hvis lejer gør indsigelse mod den varslede huslejestigning, skal udlejer bringe spørgsmålet for huslejenævnet, der skal træffe afgørelse indenfor 3 måneder. En eventuel huslejestigning, der overstiger 4 %, først kan effektueres, når sagen er afgjort ved huslejenævnet.

For huslejestigninger, der allerede er foretaget eller meddelt, træder huslejeloftet typisk i kraft tre måneder efter lovændringens ikrafttrædelse, hvilket svarer til lejers almindelige opsigelsesvarsel. For huslejestigninger, der meddeles efter lovændringens ikrafttræden, gælder huslejeloftet umiddelbart.

Ny reguleringsmekanisme fra 1. januar 2025

Aftaleparterne lægger desuden op til, at der udvikles et nyt indeks, som direkte afspejler udviklingen i de omkostninger, der er forbundet med driften af boligudlejningsejendomme. Samtidig lægger aftalens parter op til, at der tages stilling til, hvorvidt udlejer har ret eller pligt til at lade reguleringen af huslejen følge det nye indeks i op- og nedadgående retning.

Moalem Weitemeyers kommentarer

Aftalen vil udhule inflationssikringen og dermed potentielt forringe værdien af boligudlejningsejendomme, hvor huslejen reguleres efter nettoprisindekset. Aftalen er derudover indgribende for udlejer, fordi aftalen ikke alene griber ind i fremtidige lejeaftaler, men også finder anvendelse med tilbagevirkende kraft på allerede indgåede lejeaftaler. Samtidig pålægges der udlejerne en større administrationsbyrde, idet lejestigninger ud over 4 % skal dokumenteres overfor lejerne, der samtidig kan udsætte en varslet lejestigning ud over 4 %, indtil huslejenævnet har afgjort spørgsmålet.

Der skabes også usikkerhed omkring den fremtidige regulering af huslejen fra 1. januar 2025, idet aftaleparterne dels lægger op til at lade huslejen regulere efter et nyt indeks, dels lægger op til en drøftelse af, hvorvidt udlejer skal have ret eller pligt til at lade reguleringer af huslejen følge det nye indeks i op- og nedadgående retning. Såfremt aftalen bliver til lov, vil den utvivlsomt få en indvirkning på den fremtidige værdiansættelse af boligudlejningsejendomme, hvor huslejen i dag reguleres efter nettoprisindekset.

Det forventes, at regeringen vil fremsætte et lovforslag snarest muligt og anmode Folketingets partier om en hastebehandling af lovforslaget. Hastebehandlingen er betinget

af, at $\frac{3}{4}$ af Folketingets partier er villige til at hastebehandle lovforslaget, hvad aftaleparterne bestående af Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Det Radikale Venstre og Enhedslisten ikke kan mønstre. Såfremt der udskrives valg, inden lovforslaget er vedtaget, bortfalder forslaget, medmindre aftaleparterne fortsat har flertal efter et valg.

Moalem Weitemeyer følger udviklingen nærmere.

Hvis nærværende artikel har givet anledning til spørgsmål, er du velkommen til at rette henvendelse til:



Frantz Sigersted-Rasmussen
Partner
Frantz.sigersted-rasmussen@moalemweitemeyer.com



Jep Becher Jensen
Senior Associate
Jep.jensen@moalemweitemeyer.com



Ming Duong
Associate
Ming.duong@moalemweitemeyer.com



Christian Fyhn Skovbjerg Jepsen
Associate
Christian.jepsen@moalemweitemeyer.com

Ovenstående udgør ikke juridisk rådgivning, og Moalem Weitemeyer garanterer ikke for nøjagtigheden af oplysningerne. Med ovenstående tekst har Moalem Weitemeyer ikke påtaget sig ansvar af nogen art som følge af nogen læsers brug af ovenstående som grundlag for beslutninger eller overvejelser.

Denne nyhed er kun produceret på dansk. Er du kunde eller potentiel kunde, og skulle du have brug for en engelsk version, bedes du sende en e-mail til os på news@moalemweitemeyer.com med et link til den artikel, som du gerne vil anmode om at modtage på engelsk, hvorefter vi vil tage hånd om din anmodning uden unødigt forsinkelse.