

Aftale mellem regeringen (Socialdemokratiet), Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten om:

Initiativer til modvirkning af store huslejestigninger

26. august 2022

Indledning

Inflationen i Danmark er aktuelt på et højt niveau. Den seneste opgørelse viser en stigning i nettoprisindekset på 8,8 pct. fra juli 2021 til juli 2022 mod en gennemsnitlig årlig stigning på knap 1 pct. over de seneste 10 år.

I omkring 160.000 lejemål i den private udlejningssektor reguleres huslejen efter nettoprisindekset én gang årligt, og beboerne risikerer derfor at blive ramt af store huslejestigninger.

Muligheden for nettoprisindeksering af huslejen blev indført i lejeloven i 2015. Nettoprisindekset blev valgt i en forventning om, at det er retvisende for udlejernes driftsomkostninger. De aktuelt meget høje stigninger er imidlertid især drevet af prisstigninger på eksempelvis fødevarer og energi, som ikke afspejler udlejernes reelle omkostninger til ejendomsdrift.

Med henblik på at modvirke uforholdsmæssigt store huslejeforhøjelser er parterne derfor enige om at gennemføre følgende initiativer:

- Der indføres et 2-årigt loft for huslejestigninger på 4 pct. årligt med mulighed for en ventil for udlejerne.
- Efter 2 år indføres et nyt indeks til regulering af huslejerne, som afspejler den reelle udvikling i udlejers omkostninger.

Indførelse af et 2-årigt loft over huslejestigninger

Parterne er enige om at indføre et loft over huslejestigninger på 4 pct., som gælder i 2 år, og som omfatter private lejemål, hvor det i lejeaftalen er fastsat, at lejeforhøjelse kan kræves én gang om året som følge af stigninger nettoprisindekset. Loftet betyder, at huslejen kan reguleres én gang årligt i medfør af nettoprisindekset, dog maksimalt med 4 pct.

Parterne er samtidig enige om at indføre en undtagelsesbestemmelse, som giver udlejer mulighed for at hæve huslejen over 4 pct., hvis udlejer kan dokumentere, at lejen inkl. lejestigningen på 4 pct. ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med driftsudgifterne året før. Huslejestigningen kan dog aldrig overstige nettoprisindekset.

Parterne lægger vægt på, at undtagelsesbestemmelsen udformes på en måde, som så vidt muligt sikrer mod misbrug og samtidig ikke er for byrdefuld for hverken udlejer eller lejer. Der vil derfor gælde følgende:

1. Undtagelsen kan bringes i anvendelse af udlejer, hvis udlejer kan dokumentere, at lejen inkl. lejestigningen på 4 pct. ikke kan dække en stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med driftsudgifterne året før.
2. Udlejer skal udarbejde en opgørelse over ejendommens samlede udgifter som skal sendes til lejeren.
3. Lejeren har herefter mulighed for at anfægte lejestigningen, og udlejer har i givet fald pligt til at indbringe sagen til afgørelse for huslejenævnet, hvis udlejer ikke efterkommer lejeren.
4. Huslejenævnet skal afgøre sagen indenfor 3 måneder.
5. En eventuel huslejestigning, som overstiger 4 pct., kan først effektueres, når huslejenævnet har afgjort sagen.
6. Beboerrepræsentationen kan anfægte en huslejestigning på vegne af alle lejere i ejendommen.

Nyt indeks til regulering af huslejestigninger

Parterne er endvidere enige om, at der er behov for, at der udvikles et nyt indeks, som bedre afspejler udviklingen i udlejernes reelle driftsomkostninger til udlejningsejendomme.

Der gennemføres derfor en analyse af den samlede økonomi på det private udlejningsområde. Parterne forelægges et kommissorium for analysen til godkendelse. Analysen skal indeholde et forslag til nyt indeks. Analysen skal foreligge ultimo 2023 med henblik på drøftelse mellem parterne, så et nyt indeks til regulering af huslejen kan træde i kraft fra 1. januar 2025. Når parterne tager stilling til indførelsen af et nyt indeks, tages der samtidig stilling til, hvorvidt udlejer har ret eller pligt til at lade reguleringer af huslejen følge det nye indeks i op- og nedadgående retning.

Økonomi

Forslaget medfører begrænsede statslige mindreindtægter fra skatter og afgifter, som håndteres inden for de samlede finanspolitiske rammer i 2023 og frem.

Aftalen vil medføre, at et antal sager, hvor udlejere anvender undtagelsesbestemmelsen, indbringes til huslejenævnets afgørelse. Parterne noterer sig, at det er Indenrigs- og Boligministeriets vurdering, at der forventes at være tale om et begrænset antal sager. Parterne lægger dog stor vægt på – af hensyn til både lejer og udlejer – at der kan ske en så hurtig sagsbehandling som muligt og er derfor enige om at afsætte op til 2,2 mio. kr. i årene 2023 og 2024. Midlerne afsættes med henblik på at sikre en dedikeret behandling af disse sager i et eller to huslejenævn, som i forvejen har en effektiv sagsbehandling.

Parterne noterer sig endvidere, at der pågår et arbejde for at nedbringe sagsbehandlingstider m.v. ved huslejenævnene som opfølgning på Rapport fra Udvalget for huslejenævnenes organisering fra februar 2022. Heri indgår en indsats for at digitalisere sagsgangene, således at sagsbehandlingen lettes.

Forslagets erhvervsøkonomiske konsekvenser vurderes samlet set at være begrænsede, idet udlejer dog vil have mindre administrative omkostninger i forbindelse med aktivering af undtagelsesbestemmelsen.

Øvrige forhold

Parterne har et ønske om, at der kan ske hastebehandling før Folketingets åbning med henblik på, at aftalen udmøntes ved en ændring af lejeloven. Aftalepartierne forpligter sig til at stemme for lovgivning og følgelovgivning, der implementerer aftalen. Lovændringen får følgende virkning:

- For huslejestigninger, som allerede er foretaget eller meddeles inden ikrafttræden, gælder det typisk 3 måneder (svarende til lejers opsigelsesvarsel) efter lovændringens ikrafttræden.
- For huslejestigninger, som meddeles efter ikrafttræden, gælder det umiddelbart.

Aftalen har karakter af en stemmeaftale.