



**EJENDOM
DANMARK**

Indenrigs- og Boligministeriet
Stormgade 2-6
1470 København K

12. september 2022

J.nr. 2022-3481

Juridisk direktør, cand. jur.
Lena Hartmann
+45 3148 4132
lh@ejd.dk

Bemærkninger til høring over forslag til bekendtgørelse om opgørelse af stigninger i udlejer omkostninger

EjendomDanmark takker for muligheden for at give kommentarer til forslaget om indførelse af et midlertidigt huslejeloft og den deraf følgende bekendtgørelse om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til en ejendom. I dette brev findes alene bemærkninger til bekendtgørelsen, idet vore bemærkninger til selve lovforslaget findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor er først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke kommentarer til bekendtgørelsens enkelte dele.

Overordnede bemærkninger til bekendtgørelsen

EjendomDanmark har tre mere generelle kommentarer til bekendtgørelsen:

Behov for tydelige eksempler

Bekendtgørelsen kommer til at få afgørende betydning for beregningen af huslejer i de kommende år. Derfor er det også af afgørende betydning, at reglerne i bekendtgørelsen er klare og forstås ensartet af alle, der skal anvende dem, herunder både udlejer og huslejenævnene.

I den forbindelse er der behov for eksempler, der kan vise, præcist hvordan beregningerne i praksis skal foretages og opstilles. Men bekendtgørelsen er bemærkelsesværdig fattig på slige beregninger.

EjendomDanmark skal derfor helt generelt anbefale, at der tilføjes eksempelberegninger til bekendtgørelsen.

Generelt problematisk tidsperspektiv i reglerne

Flere dele af bekendtgørelsen tager udgangspunkt i situationen den 1. september 2022 og det forudgående kalenderår. Dette kan skabe en del udfordringer, da langt fra alle relevante udgifter – f.eks. finansieringsomkostninger eller forbrugsregnskaber – følger kalenderår. Mange virksomheder har også skæve regnskabsår. Tidsperspektiv medfører også, at

undtagelsesbestemmelsen ofte først ville kunne finde anvendelse med en ikke ubetydelig forsinkelse.

Et rigidt fokus på det foregående kalenderår, samt til dels fastslåede konkrete datoer, der skal være afgørende for vurderingen, vil således medføre betydelige byrder for en hel del virksomheder.

EjendomDanmark skal derfor generelt foreslå, at udgifterne i stedet opgøres i en 12-måneders periode og på baggrund af de principper, der kendes fra omkostningsbestemte budgetter, hvor allerede kendte stigninger (f.eks. kommende udgift til administration) må tages med i opstillingen.

En stærkt kritisabel og yderst forhastet lovproces

EjendomDanmark stiller sig særdeles kritisk over for den proces, som har præget forberedelsen af denne bekendtgørelse. Der har ikke været nogen som helst inddragelse af hverken ejendomsbranchen eller andre på boligmarkedet relevante aktører, de politiske overvejelser om alternative og for markedet mere skånsomme løsninger har været nær ved ikke-eksisterende, og hele processen har været gennemført i et forceret højt tempo.

Disse forhold – herunder det forhold, at det bagvedliggende lovforslag og denne bekendtgørelse sendes i høring sent fredag eftermiddag med en frist mandag kl. 10 – giver indtryk af en overfladisk og useriøs forberedelse. Det kan hverken ejendomsmarkedet eller danskerne i almindelighed være tjent med.

Den forhastede forberedelse og den bemærkelsesværdigt korte høringsfrist betyder også, at Indenrigs- og Boligministeriet og Folketinget ikke kan forvente at høringsprocessen i tilstrækkelig grad har kvalitetssikret forslaget; der vil være problematiske forhold, som har unddraget sig opmærksomhed.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere kommentarer til størstedelen af forslagets bestemmelser.

Udgiftsstigninger, der kan medtages (§ 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en "udgiftsstigning ikke kan medtages i det omfang, udgiften knytter sig til den del af ejendommen, som ikke anvendes til beboelse" (forslagets § 2, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne indskrænkning kan medføre konflikt med de ellers gældende regler om, at der ikke må udarbejdes splitbudgetter for ejendomme, der udlejes efter reglerne om omkostningsbestemt leje. Bestemmelsen fører til, at udlejer eller dennes administrator både skal lave en omkostningsbestemt beregning og derefter en beregning efter

bekendtgørelsen. Dette øger væsentligt og unødvendigt administrationen. I øvrigt kan udgifterne til en ejendom ikke nødvendigvis opsplittes så kategorisk, som bestemmelsen lægger op til. Endelig mangler der nærmere konkretisering for, efter hvilke principper udgifterne vil skulle fordeles.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Beregning af udgifter til skatter og afgifter (§ 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan medtage ”differenten mellem udgifterne til skatter og afgifter i det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) og udgifterne til skatter og afgifter i kalenderåret forud for dette, når der ikke kan opnås dækning for disse ved øvrige varslinger over lejemål i ejendommen” (forslagets § 3).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er tilstrækkeligt tydeligt, hvordan beregningen af skatter og afgifter skal foretages.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det til § 3 tilføjes, at beregningen af skatter og afgifter sker efter de andetsteds i lejereguleringen anerkendte principper om at anvende tre års gennemsnitsforbrug ganget med gældende / kommende takster.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer kan medtage den i bestemmelsen omtalte difference, når ”der ikke kan opnås dækning for disse ved øvrige varslinger over lejemål i ejendommen” (forslagets § 3).

EjendomDanmark vurderer, at er uklart hvilke typer af varslinger, ministeriet henviser til.

- EjendomDanmark skal foreslå, at der til bestemmelsen tilføjes et eller flere eksempler, så det bliver tydeligt, hvad der menes med ”øvrige varslinger”.

Forsikring (§ 4)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningerne til forsikringer kan ”beregnes med udgangspunkt i den forsikring, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens forsikring har ført til lavere udgifter” (forslagets § 4, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at beregningsprincippet her er en smule uklart. Skal det forstås som stigning fra september 2021 til september 2022? I forbindelse med beregning af undtagelse for 2022? Bestemmelsen bør omformuleres eller understøttes af et konkret eksempel for at undgå tvivl.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at datoen undgår af bestemmelsen, eller alternativt at bekendtgørelsen understøttes med en eksempelberegning.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at bestemmelsen underminerer udlejerens mulighed til at vælge en forsikring med bedre dækning end den nuværende.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der indføres en mulighed for udlejer for at forbedre forsikringsdækningen og beholde denne indeholdt i en lejestigning.

Administration (§ 6)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at differencen mellem ankenævnets normtal for administration kan medtages i beregningen af udgiftsstigningen.

EjendomDanmark vurderer, at også dette beregningsprincip er uklart og bør eksemplificeres. Vil det f.eks., at der skal kigges på differencen mellem 2021 og 2022, hvis vi ser på nettoprisstigninger, der bygger på nettoprisindekset for 2022, der jo skal anvendes ved nettoprisreguleringer pr. 1. januar 2023? Det ville måske være mere oplagt at lægge de pr. 1. januar 2023 fastsætte stigninger i normtallet til grunde – ellers indtræder stigninger med et yderligere års forsinkelse.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så det bliver klart, at der tages udgangspunkt i de pr. 1. januar gældende normtal. EjendomDanmark skal også her anbefale, at der tilføjes en eksempelberegning.

Forbrug (§ 7)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer i opgørelsen over udgiftsstigninger kan medtage ”stigningerne i udgifterne til forbrug, som vedrører fællesarealer m.v.” (§ 7, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at forbrugsændringer dermed kan slå igennem fra år til år og ikke over et treårigt gennemsnit. Dette kan mange steder vise sig problematisk at håndtere, da forbrugsregnskaber ofte har andre skærringsdatoer end kalenderår eller huslejerreguleringen. Forslaget kan således medføre uklarheder for både lejer og udlejer og unødige administrative byrder for udlejer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at § 7, stk. 1, tilføjes, at der også her tages udgangspunkt i princippet om at anvende treårsgennemsnit.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "afviger forbruget for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) væsentligt fra tidligere år, beregnes udgiftsstigningen med udgangspunkt i forbruget i 2021" (forslagets § 7, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er entydigt, hvad der menes med "væsentligt" i denne sammenhæng.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen uddybes, så det bliver klart, hvad der menes med "væsentligt".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der ved væsentlige afvigelser i forbruget tages udgangspunkt i forbruget for 2021, "medmindre udlejer kan sandsynliggøre, at det øgede forbrug ikke skyldes uagtsom eller forsætlig adfærd fra dennes side" (forslagets § 7, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse ganske ubegrundet pålægger udlejer en bevisbyrde for forhold, der er forårsaget af lejers adfærd. Bestemmelsen er udtryk for en utidig mistænkeliggørelse af udlejer fra ministeriets side.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen ændres, så bevisbyrden ikke pålægges udlejer.

Vicevært og renholdelse (§ 9)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "afviger udgiften til vicevært og renholdelse for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset vedrører, (...) væsentligt fra tidligere år, kan stigningen i udgifter til vicevært og renholdelse uanset stk. 1 ikke medtages" (forslagets § 9, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at det ikke er entydigt, hvad der menes med "væsentligt" i denne sammenhæng.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen uddybes, så det bliver klart, hvad der menes med "væsentligt".

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at væsentligt forøgede udgifter til vicevært eller renholdelse ikke kan medtages i beregningen, "medmindre udlejer kan godtgøre, at stigningen har været nødvendig af hensyn til ejendommens drift" (forslagets § 9, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet med forslaget pålægger udlejer en urimelig og i øvrigt ikke nøjere defineret bevisbyrde. I andre dele af leje-reguleringen er det tilstrækkeligt, at udlejers udgifter er dokumenteret, hvorefter det må være op til lejer eller beboerrepræsentationen på den

baggrund at foretage en begrundet indsigelse eller indhente et alternativt tilbud.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så udlejer alene skal dokumentere udgifterne.

Finansieringsomkostninger (§ 10)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer alene kan medtage sine finansieringsomkostninger i opgørelsen, når ”udlejer kan godtgøre, at det er nødvendigt at medtage udgiften i opgørelsen for at sikre fortsat drift af ejendommen” (forslagets § 10, stk. 1).

EjendomDanmark vurderer, at der her potentielt er tale om et yderst vidtgående forslag, idet bestemmelsen kan læses således, at udlejer kun kan medtage udgifter til f.eks. stigende renter, dersom dette medfører betydelige likviditetsproblemer for virksomheden. Groft sagt kan bestemmelsen forstås således, at en udlejer kun må medtage sine finansieringsomkostninger i opgørelsen, hvis virksomheden er nær fallit. Dette synes fuldstændig ude af proportioner.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det for mange virksomheder vil være nødvendigt og retvisende at medtage finansieringsomkostninger – men der findes også en del ejendomsvirksomheder, der ikke har finansieringsomkostninger på samme måde som andre. Det gælder f.eks. pensionselskaberne. Disse selskaber straffes i form af ringere mulighed for husleje-regulering, da de ikke på samme måde som andre kan fremvise finansieringsomkostninger.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der tilføjes en generel mulighed for som minimum at kunne medtage en gennemsnitlig finansieringsomkostning i beregningerne.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningerne ”beregnes med udgangspunkt i den finansiering, som var gældende for ejendommen pr. 1. september 2022, medmindre en senere ændring i ejendommens finansiering har ført til lavere udgifter” (forslagets § 10, stk. 2).

EjendomDanmark vurderer, at denne bestemmelse er problematisk. For det første fordi ministeriet aldeles ubegrundet synes at antage, at udlejere helt irrationelt vil forsøge at omgå reglerne ved at opnå særligt ufordelagtig finansiering. For det andet og mere væsentligt fordi bestemmelsen ikke tager den ikke højde, at der i mellemtiden kan have været foretaget nødvendige omfinansieringer.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår.

Øvrige udgifter (§ 11)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer i opgørelsen kan medtage øvrige udgifter, såfremt "udlejer kan godtgøre, at det afholdelsen af udgiften er nødvendig af hensyn til ejendommens drift" (forslagets § 11, stk. 1)

EjendomDanmark vurderer, at der har indsneget sig et "det" for meget i teksten.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at teksten rettes.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at det er uklart, hvordan udlejer skal godtgøre nødvendigheden af en udgift.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til bestemmelsen knyttes et eksempel.

Fordeling af udgiftsstigningen

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udgiftsstigningen skal fordeles efter m².

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om en besynderlig nyskabelse at tage udgangspunkt i lejemålets størrelse og ikke lejens størrelse. Vi skal i den forbindelse også henvise til vores kommentaren i vores høringssvar herom.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen omformuleres, så den tager udgangspunkt i den gældende leje og ikke i lejemålets størrelse.

I EjendomDanmark håber vi, at disse bemærkninger kan bidrage til at kvalitetssikre bekendtgørelsen yderligere, og i det arbejde står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør