



**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 ændring af lejelo- ven og lov om boligforhold

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 selve lovforslaget, idet vore bemærkninger til bekendtgørelsen findes i et særskilt høringssvar.

Nedenfor er først vore generelle bemærkninger til forslaget, hvorefter følger en række mere specifikke kommentarer til lovforslagets enkelte dele. Derefter er angivet en række bemærkninger til Indenrigs- og Boligministeriets overvejelser om økonomiske og administrative konsekvenser, og slutteligt findes et afsnit om forholdets relation til Grundloven, da dette spørgsmål er af allerstørste vigtighed at overveje nøje.

Overordnede bemærkninger til lovforslaget

EjendomDanmark har fem generelle kommentarer til lovforslaget:

Den forkerte vej at gå

Indledningsvist skal EjendomDanmark understrege, at lovforslagets bærende ide er udtryk for en aldeles forfejlet analyse af både det samfundsmæssige problemstilling og de mulige løsninger.

EjendomDanmark ser med stor sympati på det politiske ønske om at hjælpe sårbare danskere gennem en økonomisk svær tid med høj inflation. Forslaget her er dog en unødvendig og ubegrundet besværlig måde at gøre det på, og det er endda en måde, der sandsynligvis rammer de forkerte, og ydermere har en lang række negative, afledte konsekvenser, både hvad angår investeringslyst og tilliden til boligpolitikken og -markedet i Danmark.

EjendomDanmark skal på kraftigste opfordre til, at lovforslaget i sin helhed trækkes tilbage, og at Indenrigs- og Boligministeriet i samarbejde med Skatteministeriet, Finansministeriet og ejendomsbranchen i stedet udvikler en reel, økonomisk holdbar og markedskonform løsning.

EjendomDanmark skal her igen fremsætte forslaget om, at man anvender boligstøtteordningen, evt. i form af en supplerende huslejecheck til de lejere, der kan fremvise store lejestigninger. Boligstøtteordningen er både en administrativt kendt størrelse og er modsat den foreslåede ordning er målrettet de sårbare lejere – til en sådan løsning.

En stærkt kritisabel og yderst forhastet lovproces

EjendomDanmark stiller sig særdeles kritisk over for den proces, som har præget forberedelsen af dette lovforslag. 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 lovforslaget sendes i høring sent fredag eftermiddag med en frist mandag kl. 10 – giver indtryk af en overfladisk og useriøs lovbehandling. Det kan hverken ejendomsmarkedet eller danskerne i almindelighed være tjent med.

Den forhastede forberedelse af lovforslaget 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.

Lovforslagets forhold til Grundlovens § 73 er overfladisk vurderet og bør genbesøges

Der er tale om et potentielt voldsomt indgribende lovforslag – regulering, der ændrer i eksisterende og frivilligt indgåede lejeaftaler med deraf følgende potentielt indtægtstab for udlejer – hvis forhold til Grundloven kun er summarisk behandlet i lovforslaget. Dette er stærkt problematisk både for lovforslaget som sådan og for retsstaten i almindelighed.

At indgrebet skal vurderes i relation til Grundloven, anerkendes også af Indenrigs- og Boligministeriet – men den derpå følgende undersøgelse er aldeles utilstrækkelig til at begrunde indgrebet.

EjendomDanmark har i et særskilt afsnit i dette høringssvar behandlet en række af de voldsomme udfordringer, der er ved forslagets relation til Grundloven og Indenrigs- og Boligministeriets stedmoderlige behandling heraf.

EjendomDanmark skal derfor på det kraftigste opfordre til, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter den nødvendige og langt grundigere analyse af dette og alternative forslags forhold til Grundloven.

Forslaget vil medføre voldsomme administrative byrder og omkostninger, og det bør i langt højere grad afspejles i forslaget

Lovforslaget bygger på en stærkt ensidig fremstilling af og manglende forståelse for den økonomiske og administrative situation både i samfundet og i ejendomsbranchen. Dette betyder bl.a., at forslagens konsekvensanalyse er endog yderst mangelfuld – f.eks. har man end ikke forsøgt at opgøre de administrative konsekvenser for erhvervslivet.

Dette er meget kritisabelt, da lovforslaget beskriver en administrativ proces af meget omfattende karakter, som det samtidig må forventes, at mange ejendomsvirksomheder skal igennem, både i forbindelse med at tilpasse til dels allerede meddelte lejereguleringer til loftet og i ved opstilling af driftsudgiftsstigninger – om ikke andet så af kontrolhensyn. Dette medfører også, at EjendomDanmark har betydelige betænkligheder vedrørende lovforslagets betydning for parternes retssikkerhed, da det for den enkelte udlejer kan få voldsomme konsekvenser ikke at leve op til samtlige af de ikke videre definerede, men omfattende administrative krav.

Forslaget vil også medføre ekstraudgifter til f.eks. advokater og anden rådgivning.

Forslagets konsekvenser vedrørende det ekstraarbejde, det uvægerligt må føre til for de i forvejen overbebyrdede huslejenævn, synes også fuldkommen undervurderede. Der er desuden slet ikke taget stilling til, hvilken ekstra byrde tvister om undtagelsesordningen vil betyde for landets domstole.

EjendomDanmark skal anbefale, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter en reel og inddragende konsekvensanalyse for at få belyst både dette og alternative forslags reelle omkostninger for både samfund og ejendomsbranche, da Folketinget ellers lovgiver i blinde.

Lovforslaget skubber mærkbart til balancen i huslejereguleringen og bør derfor som minimum tilrettes

Huslejereguleringen i Danmark bygger på en delikat balance mellem to størrelser, nemlig hensynet til et velfungerende boligmarked og hensynet til lejeren som den svagere part i et udlejningsforhold. Med dette forslag skubber man til denne balance – hvis opretholdelse i øvrigt var en forudsætning for det politiske forlig fra 2014 om lejeloven i sin helhed – til entydig ugunst for udlejer. Forskydningen ses ikke alene i selve huslejeloftet, men i lige så høj grad i den foreslåede udmøntning af undtagelsesordningen, hvor der

bl.a. indføres en – endda særlig byrdefuld - varslingsproces, der pålægger udlejer at bære ganske betydelige procesrisici, mens lejer omvendt ikke en gang skal begrunde sin indsigelse mod den af udlejer dokumenterede huslejestigning.

EjendomDanmark skal derfor anbefale, at forslaget som minimum tilrettes, så balancen i højere grad opretholdes, og så forslaget i højere grad afspejler en vis form for fairness over for de berørte virksomheder.

Bemærkninger til forslagets enkelte dele

EjendomDanmark har nærmere bemærkninger til store dele af forslaget. Bemærkninger til ministeriets overvejelser om økonomiske og administrative konsekvenser findes særskilt efter de detaljerede kommentarer til lovforslaget, og bemærkninger til ministeriets overvejelser om forslagets relation til grundloven findes i forlængelse deraf.

Regulering med maksimalt fire pct. (lov om leje, § 53, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for 2022 og 2023 kan ikke overstige 4 pct." (forslagets § 1, nr. 3, om tilføjelse af nyt § 53, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at Indenrigs- og Boligministeriet har foretaget en fejlagtig formulering, idet den foreslåede formulering er uklart og kan tolkes som et loft på fire procents stigning samlet over de to år og ikke – som det fastslås i det politiske opdrag – maksimalt fire procent pr. år i de to år.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at stykket omformuleres til (tilføjelser understreget):
"Regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for henholdsvis 2022 og 2023 kan ikke overstige 4 pct. per år, jf. dog § 53 a, stk. 1."

Meddelelse om huslejestigning på mere end fire pct. (lov om leje, § 53 A)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at såfremt en udlejer i "de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen" oplever stigninger, der overstiger det foreslåede loft, så kan udlejeren "ved meddelelse (...) kræve lejen reguleret med et beløb, som svarer til differencen mellem stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen i kalenderåret" og det midlertidige huslejeloft (forslagets § 1, nr. 4, om tilføjelse af § 53 A til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at lovforslaget på dette punkt er inkonsekvent, idet man i forslaget til en ny § 53 A, stk. 1, taler om, at lejen kan reguleres "ved meddelelse", men i stk. 2 definerer en række nøjere krav til meddelelsen, herunder krav om at oplyse om lejers adgang til at gøre indsigelse. Der er således ikke tale om, at lejen kan reguleres "ved meddelelse", men

snarere efter varslings. Det betyder for det første, at sprogbrugen i bestemmelsen er inkonsekvent eller ukorrekt, og for det andet at man med bestemmelsen pålægger udlejere og administratorer ganske betydelige administrative byrder i håndteringen af bestemmelsen. Den samme inkonsekvens går igen i lovforslagets bemærkninger (bemærkningernes side 26).

Forslaget bør holde sig så tæt på gældende ret, som muligt. Idet udlejer også ved anvendelse af undtagelsesordning ville meddele en stigning, der ligger indenfor det i lejekontrakten aftalte, bør varslingsproceduren udgå. I stedet bør lejer få tilkendt mulighed for at indbringe sagen for huslejenævnet.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at den foreslåede § 53 A, stk. 2, udgår.

Begrebet "dokumentation (lov om leje, § 53 A, stk. 2)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer skal fremsætte skriftligt krav om huslejestigning og lade dette krav medfølge af "oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen" samt oplysning om lejers adgang til at gøre indsigelse (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 2, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, hvad der menes med "dokumentation". Menes der en opstilling, eller f.eks. opstilling samt alle bagvedliggende fakturaer? Medmindre det er ministeriets hensigt, at samtlige lejere skal modtage en større dokumentsamling, bør ordlyden derfor ændres.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ordet "dokumentation" erstattes med "en opstilling, som viser stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter".

Udlejers mulighed for at indbringe en sag om huslejeloft for huslejenævnet (lov om leje, § 53 A, stk. 3)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "udlejeren skal da indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb" (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at det er stærkt uhensigtsmæssigt, at alle sager skal indbringes direkte for nævnet i Århus Kommune. Denne procedure afviger fra normen i dag, hvor man – naturligvis – indbringer sager for nævnet i den kommune, hvori ejendommen er beliggende. En særlig, ny procedure vil være en ubegrundet og utilsigtet kilde til fejl.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det til bestemmelsen tilføjes, at indbringelse for "eget" nævn også anses som rettidigt. Det lokale nævn skal derefter tilpligtes at sende sagen videre til behandling i huslejenævnet i Århus Kommune.

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer er forpligtet til at medsende "oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen", når udlejer indbringer en sag om huslejeloftet for huslejenævnet; i modsat fald anses sagen ikke for indbragt (forslagets § 1, nr. 4 om tilføjelse af § 53 A, stk. 3, til lov om leje).

EjendomDanmark vurderer, at forslaget kan være på kant med forvaltningslovens officialprincip. Det synes aldeles urimeligt at pålægge udlejere en oplysningsforpligtelse med så vidtrækkende konsekvenser, hvis den ikke efterleves, når der samtidig er tale om en oplysningsforpligtelse af helt ny karakter, og som derfor ikke er videre defineret i hverken lovforslaget eller praksis.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at man ved bestemmelsen indfører en voldsom byrde for udlejer / administrator. At sagen anses for "ikke indbragt", hvis dokumentation ikke er vedlagt, er at gå langt videre end ved andre sagstyper. Bestemmelsen er skævvridende i forhold til den eksisterende balance i lejereguleringen, og denne stramning synes endvidere aldeles ubegrundet også i forhold til de hensyn og politiske opdrag, som lovforslaget baserer sig på. Det må ikke kunne forventes, at udlejere ved denne helt nye sagstype á priori og uden hjælp fra nævnet ved hvilke præcise dokumenter, der skal medsendes.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen tilpasses, så den i højere grad stemmer overens med eksisterende regler og praksis; alternativt kan man lade det være op til det enkelte nævn at afgøre.

Udlejers mulighed for at gå i boligretten (lov om boligforhold, § 86 A)

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejenævnene pålægges at "træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse på baggrund af stigninger i udgifterne knyttet til ejendommen (...) senest 3 måneder efter, at sagen er indbragt for nævnet af udlejeren" (forslagets § 2, nr. 1, om tilføjelse af § 86 A, stk. 1, til lov om boligforhold), og at udlejer skal have mulighed for at tage en sag videre i boligretten, såfremt et huslejenævn ikke har "truffet afgørelse inden udløbet af fristen", dvs. inden for tre måneder (forslagets § 2, nr. 1, om tilføjelse af § 86 A, stk. 2, til lov om boligforhold).

EjendomDanmark vurderer, at ministeriet ikke til fulde har overvejet, hvorledes denne bestemmelse skal håndteres i praksis. Formålet med bestemmelsen er at sikre hurtige afgørelser af sager vedrørende huslejeløftet – men den faktiske sagsbehandlingstid i boligretten er ikke overvejet i forslaget, ligesom boligretterne ej heller er tilført yderligere midler.

EjendomDanmark vurderer ydermere, at en sag, der tages videre til boligretten, vil medføre en midlertidig nedsættelse af lejen, som udlejer efter afsluttet sag kan efteropkræve fra en formentlig allerede fraflyttet lejer. Ministeriet har i dennes sammenhæng ikke overvejet, hvilken byrde dette kan medføre for begge parter, herunder lejer, der i så fald skal bære omkostningerne forbundet med sagen.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at der til lovforslaget tilføjes bestemmelser om håndteringen af eventuelle sager i boligretssystemet.

Regulering af lejetilpasninger med tilbagevirkende kraft

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at huslejeløftet skal have virkning "på lejereguleringer, som er meddelt inden lovens ikrafttræden, fra det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejers opsigelse" (forslagets § 3, stk. 2)

EjendomDanmark vurderer, at der er tale om lovgivning med tilbagevirkende kraft, og at bestemmelsen medfører, at lejereguleringer, der er foretaget, før den politiske diskussion drejede sig om et reelt indgreb som det foreslåede, bliver omfattet. Dette synes fuldkommen utilstedeligt og underminerende for tiltroen til både aftaleretten og markedet som sådan. Bestemmelsen kan desuden i yderste konsekvens medføre, at de udlejere, der allerede frivilligt har reageret på den ekstraordinære udvikling i nettoprisindekset og tilbudt deres lejere fx kontakte rabatter, risikerer at blive ramt særlig hårdt af bestemmelsen. Afhængig af aftalen, vil disse udlejer kunne forpligtes til at nedsætte den meddelte stigning til fire pct., samt yde den aftalte rabat til lejeren.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen udgår, således at indgrebet alene får virkning på lejetilpasninger, der er foretaget efter lovens ikrafttræden.

Baggrund for lovforslaget

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at det i de indledende bemærkninger noteres, at "nettoprisindekset som reguleringsfaktor blev indført, idet der var en forventning om, at det er retvisende i forhold til udlejerens driftsomkostninger" (bemærkningernes side 5).

EjendomDanmark vurderer, at denne kommentar er misvisende. Da man i 2015 afskaffede trappelejen for at erstatte den med nettoprisindekset – og dermed udbredte nettoprisindeksering til en større del af udlejningsmarkedet end hidtil – skete dette med henvisning til, at udviklingen i lejen dermed ville følge den generelle prisudvikling i samfundet og ud fra et ønske om at indføre nemme og gennemskuelige kriterier i lejetilpasningen. Dette fremgik eksplicit af bemærkningerne til L97 fra folketingsåret 2014-15.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bemærkningen tilpasses, så det tydeliggøres, at det er en ny politisk overvejelse og dermed også en nyskabelse i lejereguleringen, at lejen for lejemaal, der hidtil har været nettoprisindekseret, skal kobles til udlejers omkostningsniveau for driften af den pågældende ejendom.

Tidspunkt for virkning af huslejeregulering, der overskrider huslejeloftet
Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at en godkendt huslejeregulering, der overskrider huslejeloftet på 4 pct. tidligst kan "få virkning fra meddelelsetidspunktet" (bemærkningernes side 25)

EjendomDanmark vurderer, at denne bemærkning vil medføre, at udlejere pålægges yderligere økonomiske byrder ud over dem, der følger direkte af en loftet i sig selv. En udlejers merudgifter vil ofte først vil kunne opgøres efter slutningen af året, hvorefter der skal sendes meddelelse. Det betyder at differencen mellem de 4 pct. og de dokumenterbare stigninger først kan opkræves med forsinkelse, men uden tilbagevirkende kraft.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at udlejer i lovforslaget gives mulighed for at efteropkræve differencen mellem huslejeloftet og de dokumenterbare stigninger i udlejers omkostninger.

Ugyldighed af indsigelse

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at udlejer blot skal meddele en lejestigning ud over loftet, og der "stilles således ikke krav om en specifik varslingsperiode" (bemærkningernes side 26). Samtidig oplystes en række krav til denne meddelelse, og det slås fast, at lever meddelelsen ikke op til disse administrative krav, anses den som ugyldig (bemærkningernes side 27). Samme tilgang ses i forslaget om, at udlejer sammen indsendelse af lejers indsigelse skal indsende omfattende dokumentation (bemærkningernes side 29).

EjendomDanmark vurderer, at det er misvisende at betegne dette som en meddelelse, idet der reelt er tale om en varslingsprocedure, hvor selv små og undskyldelige administrative fejl eller mangler får betydelige

konsekvenser for udlejer, samtidig med at det også er udlejer, der bærer risikoen og tabet – endda også selvom der er tale om lejers indsigelse!

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen og bemærkningerne ændres, så de reelt afspejler, at der alene skal gives en meddelelse og ikke en varsling.

Lejers indsigelse som reklamation

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at lejer kan gøre indsigelse, og at en sådan indsigelse må "sidestilles med en pligtmæssig reklamation, og forsinkelses- og bortkomstrisikoen påhviler derfor udlejeren" (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at man med forslaget generelt og ikke mindst med denne passus pålægger udlejer at bære den fulde risiko, mens lejer reelt holdes ansvarsfri. Dette er udtryk for en aldeles skævvreden balance i reguleringen. Det er endvidere en nyskabelse at betragte en indsigelse som en reklamation.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at lejer pålægges den forsinkelses- og bortkomstrisiko, der følger af lejers egne valg og handlinger, herunder også valget om at gøre indsigelse.

Begrundelse for indsigelse

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "lejerens indsigelse skal være skriftlig, men behøver ikke være begrundet" (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at det er problematisk, at lejer ikke skal begrunde en eventuel indsigelse. For det første fordi det vil medføre et langt højere antal ubegrundede sager ved huslejenævnene og dermed et større pres på disse. For det andet må man stille spørgsmål ved rimeligheden i, at udlejer pålægges så stort et arbejde, mens lejer ikke engang skal begrunde sin indsigelse. Det gør det endvidere meget sværere for udlejer at vurdere, om sagen skal indbringes for huslejenævnet eller ej. Også dette fører til flere sager i huslejenævnene. For det tredje og mere problematisk fordi en ubegrundet indsigelse fra en lejer stiller udlejer i et retssikkerhedsmæssigt limbo. Dette skyldes udlejers risiko for at blive pålagt et strafgebyr. Hvordan forholder man sig til sager, hvor udlejer ikke får fuldt medhold i huslejenævnet, og hvor lejers indsigelse ikke er begrundet?

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det til lovforslaget tilføjes, at lejers indsigelse skal begrundes.

Beboerrepræsentationers indsigelsesret

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at "i ejendomme med

beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om leje-forhøjelse” (bemærkningernes side 28).

EjendomDanmark vurderer, at det er uklart, om beboerrepræsentationer skal have eksklusiv indsigelsesret. Det er desuden problematisk, at beboerrepræsentationen skal have indsigelsesret på vegne af samtlige lejere, mens meddelelser om lejestigninger, som er baseret på individuelle aftalevilkår, kan ske på forskellige tidspunkter hen over året.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at bestemmelsen og bemærkningen udgår eller som minimum præciseres, så det tydeliggøres, om udlejer i ejendomme, hvor der findes beboerrepræsentation, både skal indbringe indsigelser fra enkelte lejere og beboerrepræsentationer eller alene fra beboerrepræsentationer.

Beregning af udlejers udgiftsstigninger

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at ”de samlede udgiftsstigninger for ejendommen ved vurderingen af, om udlejeren kan regulere lejen efter det foreslåede § 53 a, stk. 1, skal fordeles på ejendommens beboelseslejemål ud fra lejemålenes forholdsmæssige størrelse” (bemærkningernes side 31).

EjendomDanmark vurderer, at fordeling efter m² er en nyskabelse i denne sammenhæng, idet nettoprisindeksering kædes sammen med den gældende leje og ikke lejemålets størrelse. Fordeling efter m² afviger også fra fordelingsprincipper i den velkendte omkostningsbestemte leje. Der er således tale om en yderligere – og aldeles ubegrundet – administrativ byrde.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at beregningsmetoden gentænkes, så den i højere grad stemmer overens med de indgåede aftalevilkår og eksisterende praksis.

Økonomiske og administrative konsekvenser

EjendomDanmark har en række kommentarer specifikt til forslagets bemærkninger om økonomiske og administrative konsekvenser.

Reducerede udgifter til boligstøtte

Indenrigs- og Boligministeriet noterer, at forslaget skønnes at betyde et merprovenu for det offentlige på ca. 145 mio. kroner som følge af reducerede udgifter til boligstøtte pga. lavere huslejeniveauer (bemærkningernes side 13)

EjendomDanmark vurderer, at det er komplet uforståeligt, at ministeriet indregner denne effekt som et merprovenu, der kan anvendes frit. Der er tale om direkte omfordeling fra privat indkomst i ejendomsvirksomhederne til

offentlig indkomst i form af et merprovenu. Dette merprovenu bør naturligvis anvendes til at kompensere ejendomsbranchen for de øgede omkostninger, som forslaget medfører.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at dette provenu føres tilbage til ejendomsbranchen.

Ekstramidler til huslejenævn

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der med lovforslaget afsættes ”op til 2,2 mio. kr. til behandlingen af eventuelle huslejenævnssager afledt af lovforslaget til huslejenævnet i Aarhus kommune” (bemærkningernes side 14).

EjendomDanmark vurderer, at de afsatte midler på ingen måder vil være tilstrækkelige til at modsvare den ekstra byrde, som huslejenævnene pålægges med lovforslaget. Indenrigs- og Boligministeriets vurdering af omfanget af behovet for ekstramidler til huslejenævnene synes ydermere at være præget af en vis vilkårlighed.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at det nøjere behov ekstramidler til huslejenævnene undersøges nærmere bl.a. gennem en tættere inddragelse af både nævnene og brugerne, og at der derefter afsættes et mere passende og sandsynligvis markant højere beløb til huslejenævnenes håndtering af de sager, der måtte opstå som følge af reglerne om et huslejeloft.

Økonomiske konsekvenser, herunder tabte huslejeindtægter og værditab

Indenrigs- og Boligministeriet noterer sig, at ministeriets beregninger af det forventede tab i huslejeindtægter som følge af loftet er forbundet med betydelig usikkerhed (bemærkningernes side 14).

EjendomDanmark vurderer, at dette er korrekt, al den stund at ministeriet ikke på noget tidspunkt har søgt råd eller bidrag til analyse af de erhvervsøkonomiske konsekvenser for branchen. Opgørelsen i lovforslaget er således med sikkerhed skævvreden. Dette skyldes en lang række forhold, som ministeriet enten ikke inddrager, kun delvist tager højde for eller misforstår; dette gælder f.eks. (men er ikke nødvendigvis indskrænket til) følgende forhold:

- a) Ministeriet forventer, at huslejeloftet ikke vil have virkning for huslejerne i 2024, da inflationen forventes at være lavere end loftet. Denne forventning er fejlagtig, da loftet betyder, at huslejerne sænkes vedvarende. I fremtidige huslejereguleringer tages således udgangspunkt i et andet niveau, end tilfældet ville have været, hvis loftet ikke fandtes. Ydermere har det absolutte huslejeniveau – der nu altså skal

reguleres med en art priskontrol – afgørende betydning for det lejes værdi, og dermed kan forslaget have meget langvarige konsekvenser for prisfastsættelsen på lejemarkedet som sådan, herunder også ved fastsættelsen af genudlejningslejen. Ministeriet ses ikke at tage stilling til, hvilken betydning lighedsprincippet i lejelovens § 22 ville få for muligheden for at aftale en højere leje ved genudlejning.

- b) Ministeriet forventer, at genudlejning i gennemsnit finder sted hver 3,5 år. Ministeriet synes ikke her at have taget højde for lejers adfærdssændring som følge af huslejeløftet: Hvis en huslejestigning begrænses, bliver lejemålet mere attraktivt for den nuværende lejer sammenholdt med andre lejemål. Lejerne må derfor forventes at blive boende længere end ellers, hvilket i øvrigt også påvirker mobiliteten på boligmarkedet som sådan.
- c) I ministeriets oversigt over huslejetab har man fejlagtigt medtaget depositum, der jo ikke er en huslejeindtægt, men en sikkerhedsstillelse over for evt. beskadigelse m.m. af lejemålet.

I tilgift til disse forhold kan EjendomDanmark notere sig, at konsekvensanalysen i sin helhed baserer sig på en række fejlagtige antagelser, herunder f.eks.:

- a) Ministeriet angiver, at lejere betaler særskilt for el- og varmekonsum. Dette er kun delvist korrekt, idet udlejers udgifter til fælles el og varme dækkes af lejen, hvorfor også udlejers omkostninger påvirkes af stigende energipriser.
- b) Ministeriet angiver, at en stor del af stigningen i nettoprisindekset skyldes stigningen i energiudgifter og fødevarerudgifter. Ministeriet angiver dette som begrundelse for, at udlejerens omkostninger til ejendomsdrift næppe er steget lige så meget som nettoprisindekset i sin helhed (da stigningen er drevet af andre faktorer, der ikke er relevante for ejendomsdrift). Ministeriet overser her fuldkommen det forhold, at udviklingen også har ramt materialepriser, håndværkspriser m.m. Tages udgangspunkt i Danmarks Statistiks prisindekset for "vedligeholdelse" – altså lige præcis de varer og tjenesteydelser, der er relevante for ejendomsdrift – er det tydeligt, at disse er steget mere end nettoprisindekset i sin helhed. Ministeriets fremstilling er således skævvisende.
- c) Ministeriet overser desuden formålet med anvendelsen af nettoprisindeks (jf. bemærkningerne til L 97 fra folketingsåret 2014-15):

Nettoprisindekseringen skulle på et gennemsommeligt og klart grundlag sikre, at lejen ville følge den generelle prisudvikling i samfundet. Desuden er antagelsen, at nettoprisindekseringen ikke længere skulle vise den generelle udvikling i samfundet, udokumenteret.

- d) Ministeriet forventer, at "undtagelsen for udlejer til at kræve en højere lejestigning end 4 pct. stort set ikke vil blive anvendt" (bemærkningernes side 15). For det første bygger denne konklusion på fejlagtige antagelser, jf. ikke mindst pkt. b) ovenfor. For det andet tager ministeriet ikke højde for, at langt de fleste udlejere og administratorer vil være tvunget til at foretage kontrolberegninger for at kunne afgøre, om der er behovet for en evt. regulering ud over loftet. Denne ekstra administrative byrde er fuldkommen fraværende i ministeriets beregninger.
- e) Ministeriet konkluderer, at der er tale om midlertidige indtægtstab for udlejerne, og at forslaget derfor ikke har nævneværdig betydning for værdisætningen af de private udlejningsejendomme" (bemærkningernes side 17). Det er korrekt, at værdisætningen af ejendomme sker på baggrund af indtjeningsevnen i fremtiden, men når denne indtjeningsevne reduceres med ifølge ministeriets vurdering 2,7 mia. kroner i løbet af 2024 og 2025 som følge af huslejeloftet, falder værdien af ejendommene med den tilbagediskonterede værdi af dette tab. Og da tabet ligger få år ud i fremtiden, bliver det altså tæt på 2,7 mia. i tabt værdi – og dette tal er sandsynligvis yderst konservativt sat, givet de mange andre fejlkilder i ministeriets konsekvensanalyse.

Det samlede billede er således, at Indenrigs- og Boligministeriets konsekvensanalyse er særdeles mangelfuld og fejlbehæftet. Dette skyldes ikke mindst det forhastede forløb og den manglende inddragelse, som lovforslaget bygger på.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at ministeriet med inddragelse af ejendomsbranchen gennemfører en reel og faktisk konsekvensanalyse til erstatning for den nuværende opgørelse i lovforslaget.

Administrative konsekvenser for erhvervslivet

Indenrigs- og Boligministeriet foreslår, at der i lovforslagets bemærkninger og i det sammenfattende skema ikke tages stilling til administrative konsekvenser for erhvervslivet.

EjendomDanmark vurderer, at denne mangel er fuldkommen utilstedelig, da der er tale om en lovforslag med ganske betydelige, administrative konsekvenser for en lang række ejendomsvirksomheder.

- EjendomDanmark skal derfor foreslå, at Indenrigs- og Boligministeriet under inddragelse af ejendomsbranchen og andre relevante aktører gennemfører den fornødne konsekvensanalyse og indfører den i lovforslaget.

Lovforslagets forhold til Grundloven

Der kan ikke herske nogen som helst tvivl om, at lovforslaget griber ind i den ifølge Grundlovens § 73, stk. 1 ukrænkelige ejendomsret. Dette anerkendes også eksplicit af Indenrigs- og Boligministeriet, der dog samtidig er af den opfattelse, at der - i almindelighed - ikke er tale om erstatningsudløsende ekspropriation.

EjendomDanmark ser ikke på denne sag med samme skråsikkerhed som ministeriet. Det er derimod vores klare opfattelse, at spørgsmålet om forslagets forhold til Grundlovens § 73 kun er overfladisk behandlet i lovforslaget og det bagvedliggende arbejde.

Ejendomsretten er en fundamental byggesten i ethvert velfungerende samfund, og ethvert indgreb heri skal derfor som minimum leve op til et kriterium om at være vel begrundet i væsentlige og samfundsmæssige hensyn, og indgrebet skal være nødvendigt og proportionalt. Begge kriterier behandles kort nedenfor.

Væsentlige og samfundsmæssige hensyn

Af de almindelige bemærkninger til lovforslaget, afsnit 1, fremgår, at "aftalepartierne er enige om at indføre et loft over de huslejestigninger, som stigningerne i nettoprisindekset kan medføre for dermed at undgå, at lejere ikke længere har råd til at betale huslejen." Der er således politisk enighed om, at der er tale om et væsentligt og sagligt samfundsmæssigt hensyn at håndtere. EjendomDanmark deler i øvrigt også denne opfattelse.

Nødvendighed og proportionalitet

Anderledes er billedet, når man overvejer indgrebets nødvendighed og proportionalitet.

Af de generelle bemærkninger til lovforslaget, afsnit 4, om forslagets økonomiske konsekvenser fremgår, at "forslaget forventes at reducere huslejerne med ca. 900 mio. kr. i 2023." Da lovforslaget ifølge de almindelige bemærkninger, afsnit 1, anslås at angå ca. 160.000 private lejeboliger, må den gennemsnitlige årlige huslejereduktion som følge af lovforslaget i 2023

kunne anslås til ca. 900 mio. kr. / 160.000 lejemål = 5.625 kr. svarende til 468,75 kr. pr. måned.

Det er i forslagets bemærkninger ikke sandsynliggjort, om og for hvor stor en gruppe af lejere denne gennemsnitlige huslejestigning ville medføre, at de ikke ville kunne blive boende. Derimod fremgår af lovforslagets almindelige bemærkninger, afsnit 4, at de som følge af huslejeloftet reducerede huslejer forventes at "...øge lejernes disponible indkomst (efter boligudgifter)", og at dette "vil betyde et øget forbrug og dermed en stigning i statens indtægter fra moms og afgifter." Dette udsagn harmonerer ikke umiddelbart med lovforslagets formål om at beskytte lejere, der ikke længere har råd til at betale huslejen.

Ser man på de potentielt hårdest ramte lejere, må antages, at de lejere, der bor i de dyreste lejemål og dermed kan se frem til de største stigninger enten bor flere tilsammen (f.eks. studerende) eller også har en forholdsvis stor disponibel indkomst og dermed mulighed for at overkomme stigningen uden at skulle gå fra hus og hjem.

Det kan dog ikke vides med sikkerhed, og det er netop det største problem med lovforslaget. Der mangler overbevisende dokumentation for eller om ikke andet sandsynliggørelse af hvilke lejere, der formodes ikke at vil kunne betale den lejeforhøjelse, der ville være tilfældet uden huslejeloft.

Dette i sig selv betyder, at der i hvert fald ikke er fornødent grundlag for at konkludere, "... at et sådant indgreb ikke i almindelighed vil udgøre ekspropriation (afståelse) efter grundlovens § 73.", som anført i de almindelige bemærkninger, afsnit 3. Tværtimod foreligger der på det fremlagte grundlag en sådan tvivl om nødvendigheden af huslejeloftet, at det ikke på forhånd kan udelukkes, at dette i almindelighed vil udgøre ekspropriation.

Der er desuden kritisabelt at der ikke er taget stilling til, at en stor del af de berørte lejere (alle dem i gennemgribende moderniserede lejemål) ville have mulighed for at gøre gældende, at den forhøjede leje overstiger det lejedes værdi. Der er heller ikke taget stilling til, at lejere, der bor lejemål med markedsleje ville kunne anmode huslejenævnet om at tilsidesætte ekstraordinær store stigninger som urimelige, jf. Aftalelovens § 36. Samlet set, er der altså ikke i vurderingen af nødvendigheden taget stilling til, hvorfor den eksisterende og beskyttelsesmekanisme med mulighed for prøvelse i huslejenævnet, ikke skulle give tilstrækkelig beskyttelse.

Ved vurderingen af forslagets nødvendighed er der ej heller taget stilling til, hvilken betydning det har for indgrebets nødvendighed, at mange udlejere

på frivillig basis har valgt (og efter ministeriets egen vurdering forventes at vælge) at undlade opkrævning af den fulde stigning.

Dertil kommer, at størrelsen af det foreslåede huslejeloft er fastsat til 4 pct., uden at dette niveau er nærmere begrundet i lovforslaget, bortset fra at det i de almindelige bemærkninger, afsnit 5, uden nærmere dokumentation anføres, at det vurderes, "at stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen i stort set alle private udlejningsejendomme vil være under 4 pct." For at afgøre, om huslejeloftet er nødvendigt, må det imidlertid dokumenteres eller i hvert fald sandsynliggøres, at lejere ikke må fraflytte deres lejligheder med en stigning på 4 pct., men først ved en stigning på f.eks. 4,1 pct.

Indgrebets nødvendighed er ganske enkelt ikke påvist, og dertil kommer, at indgrebets proportionalitet ej heller er overvejet i tilstrækkelig grad.

Indenrigs- og Boligministeriets bærende argument for at afvise en evt. konflikt mellem forslaget og Grundloven er, at man i forslaget har indført en undtagelsesmekanisme, således at udlejere, der har haft dokumenterbare stigninger i omkostningerne gives mulighed for at hæve huslejen med mere end 4 pct. Denne mulighed giver dog ingen garanti for, at udlejer kan opnå den i øvrigt aftalte og forventede lejestigning og undtagelsesbestemmelsen lægger op til en snæver anvendelse med en særdeles omstændelig og for mange omkostningstung proces. Endvidere gives der kun mulighed for at regulere huslejen med forsinkelse og uden mulighed for at efteropkræve differencen mellem huslejeloftet og de dokumenterbare omkostninger.

Undtagelsesordningen er derfor yderst byrdefuld og mere teoretisk end reel, hvilket kun yderligere problematiserer forslagets forhold til Grundlovens § 73.

Endelig ses ikke overvejet, hvilke alternative og mindre indgribende løsninger, der kunne have fundet anvendelse til at opnå formålet.

EjendomDanmark skal på denne baggrund det kraftigste opfordre til, at Indenrigs- og Boligministeriet iværksætter den nødvendige og langt grundigere analyse af dette og alternative forslags forhold til Grundloven.

Afslutningsvis skal EjendomDanmark på baggrund af disse bemærkninger endnu en gang opfordre til at lovforslaget i sin helhed trækkes tilbage eller at der - om ikke andet - igangsættes en grundig undersøgelse af de endnu

ubelyste økonomiske konsekvenser og forslagets relation til Grundloven, samt en revurdering af om ikke der findes andre og bedre løsninger, der kunne opfylde formålet bag forslaget.

Vi håber at vores bemærkninger kan bruges til at kvalitetssikre lovforslaget, og i det arbejde står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Lena Hartmann
Juridisk direktør