



Efter afstemningen i Folketinget ved 2. behandling den 22. september 2022

Forslag

til

Lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold

(Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)

§ 1

I lov nr. 341 af 22. marts 2022 om leje foretages følgende ændringer:

1. I § 9 indsættes som nr. 4:

»4) § 53 a om lejeforhøjelse som følge af stigninger i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, når ejendommen er omfattet af § 6, stk. 1.«

2. Overskriften før § 53 affattes således:

»Fravigelighed og regulering af leje efter udviklingen i nettoprisindekset«.

3. I § 53, stk. 2, 1. pkt., indsættes efter »Danmarks Statistiks nettoprisindeks«: », jf. dog stk. 3«.

4. I § 53 indsættes efter stk. 2 som nyt stykke:

»Stk. 3. Regulering af lejen, som foretages som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022 og 2023, kan ikke overstige 4 pct. pr. år. Udlejeren har ikke pligt til at yde rabatter, som udlejeren har meddelt eller aftalt med lejeren inden den 30. september 2022, når det er sket i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for 2022. Udlejeren er dog fortsat forpligtet til yde rabatter som nævnt i 2. pkt., i det omfang de overstiger den reduktion i reguleringen i huslejen, som loftet efter 1. pkt. medfører.«

Stk. 3 bliver herefter stk. 4.

5. Efter § 53 indsættes i *kapitel 4*:

»§ 53 a. Er der for det kalenderår, som udviklingen i nettoprisindekset aflæses i ved regulering af lejen, jf. § 53, stk. 2, sket stigninger i rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen, som ikke kan dækkes af den lejeforhøjelse, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3, kan udlejeren ved meddelelse uanset § 53, stk. 3, ud over regulering efter §

53, stk. 2 og 3, kræve lejen reguleret med et beløb, som svarer til differencen mellem stigningen i udgifterne knyttet til ejendommen i kalenderåret og det beløb, som kan beregnes efter § 53, stk. 2 og 3. Den lejeforhøjelse, som kan kræves efter 1. pkt., kan ikke sammen med den begrænsede regulering efter § 53, stk. 3, overstige den lejeforhøjelse, som ville kunne kræves ved regulering af lejen efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks for den måned, som der er aftalt regulering efter, jf. § 53, stk. 2, fratrukket rabatter, som udlejeren har meddelt eller aftalt inden den 30. september 2022, og som udlejeren har ydet i direkte tilknytning til en regulering af lejen efter udviklingen i nettoprisindekset for kalenderåret. Regulering af lejen efter 1. pkt. kan tidligst få virkning sammen med reguleringen efter § 53, stk. 2 og 3.

Stk. 2. Krav om lejeforhøjelse efter stk. 1 skal fremsættes skriftligt og indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen, en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen og dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen. Kravet skal endvidere indeholde oplysning om lejerens adgang til at gøre indsigelse, jf. stk. 3. Indeholder kravet ikke disse oplysninger, er det ugyldigt.

Stk. 3. Vil lejeren ikke godkende kravet om lejeforhøjelse, jf. stk. 1, skal lejeren fremsætte skriftlig indsigelse, senest 6 uger efter at kravet er kommet frem til lejeren. I ejendomme med beboerrepræsentation kan beboerrepræsentanterne på vegne af samtlige lejere i ejendommen gøre indsigelse mod kravet om lejeforhøjelse. Udlejeren skal ved modtagelsen af indsigelse efter 1. eller 2. pkt. indbringe sagen for huslejenævnet i Aarhus Kommune senest 6 uger efter lejerfristens udløb, hvis udlejeren ønsker at fastholde kravet om lejeforhøjelse. Indbringer udlejeren sag for huslejenævnet, skal udlejeren samtidig med indbringelsen fremsende de oplysninger, som er nævnt i stk. 2, 1. pkt. Indeholder indbringelsen ikke disse oplysninger, anses sagen ikke for indbragt for huslejenævnet.

Stk. 4. Er der indbragt en sag om lejeforhøjelse for huslejenævnet, jf. stk. 3, kan udlejerens ikke kræve lejeforhøjelse efter stk. 1, før endelig huslejenævnsafgørelse foreligger.

Stk. 5. Når endelig huslejenævnsafgørelse foreligger, reguleres lejen i overensstemmelse hermed med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeforhøjelsen ville have haft virkning, hvis lejeren ikke havde gjort indsigelse, jf. stk. 3.

Stk. 6. Indenrigs- og boligministeren fastsætter nærmere regler om opgørelse af stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen, jf. stk. 1, 1. pkt.«

6. I § 54 indsættes som *stk. 4* og *5*:

»*Stk. 4.* Ved regulering af lejen efter stk. 3 finder § 53, stk. 3, tilsvarende anvendelse.

Stk. 5. For lejemål med en aftalt regulering i henhold til stk. 3 finder § 53 a tilsvarende anvendelse.«

§ 2

I lov nr. 342 af 22. marts 2022 om boligforhold, som ændret ved § 2 i lov nr. 889 af 21. juni 2022, foretages følgende ændringer:

1. Efter § 86 indsættes før overskriften før § 87:

»§ 86 a. Huslejenævnet skal uanset § 86, stk. 1, træffe afgørelse i sager om lejeforhøjelse som følge af stigninger i

udgifterne knyttet til ejendommen, jf. § 53 a, stk. 3, i lov om leje, senest 3 måneder efter at sagen er indbragt for nævnet af udlejerens.

Stk. 2. Har huslejenævnet ikke truffet afgørelse inden udløbet af fristen, jf. stk. 1, finder § 88, stk. 6, tilsvarende anvendelse.«

2. I § 89 indsættes som *stk. 7*:

»*Stk. 7.* Huslejenævnets afgørelser truffet i medfør af § 53 a i lov om leje kan uanset stk. 1 ikke indbringes for et ankenævn, men skal indbringes for boligretten efter reglerne herom i § 88.«

§ 3

Stk. 1. Loven træder i kraft den 30. september 2022.

Stk. 2. § 1, nr. 1 og 4-6, har også virkning på lejereguleringer, som er meddelt inden lovens ikrafttræden, dog først fra det tidligste tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kunne være bragt til ophør ved lejerens opsigelse.

Stk. 3. § 9, nr. 4, § 53 a og § 54, stk. 5, i lov om leje som affattet ved denne lovs § 1, nr. 1, 5 og 6, og § 86 a og § 89, stk. 7, i lov om boligforhold som affattet ved dennes lovs § 2, nr. 1 og 2, ophæves den 1. januar 2025.