

Betænkning afgivet af Indenrigs- og Boligudvalget den 00. september 2022

3. udkast

til

Betænkning

over

Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold

(Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset)

[af indenrigs- og boligministeren (Christian Rabjerg Madsen)]

1. Ændringsforslag

Indenrigs- og boligministeren har stillet 2 ændringsforslag til lovforslaget.

2. Dispensation fra Folketingets forretningsorden

[Et <>tal i udvalget () indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i Folketingets forretningsordens § 8 a, stk. 2, om at der skal gå 2 dage fra offentliggørelsen af betænkningen, til lovforslaget kommer til 2. behandling.]

[Et <>tal i udvalget () indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i Folketingets forretningsordens § 13, stk. 1, således at 3. behandling kan finde sted tidligere end 2 dage efter 2. behandling.]

[Et <>tal i udvalget () indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i Folketingets forretningsordens § 13, stk. 1, om, at der skal gå 30 dage fra lovforslagets fremsættelse, til det kan vedtages ved 3. behandling.]

3. Indstillinger

◇

Alternativet, Moderaterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betænkningssagens afgivelsen ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

4. Politiske bemærkninger

Socialistisk Folkeparti

Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget støtter lovforslaget, der sætter et tiltrængt loft over huslejestignin-

ger på 4 pct. For SF er det helt centralt at understrege, hvor vigtigt det er, at boligmarkedet reguleres efter den virkelighed, vi lever i.

Med lovforslaget indføres et huslejeloft for alle de lejemaal, der er reguleret efter nettoprisindekset, og som ved årsskiftet ellers kunne risikere huslejestigninger på over 9 pct. Det er SF's overbevisning, at det er nødvendigt at imødekomme de mange borgere, der ville blive ramt særlig hårdt af huslejestigninger, set i lyset af inflationen der har sat, og fortsætter med at sætte, sit store præg på hele samfundet.

Radikale Venstre

Radikale Venstres medlemmer af udvalget støtter lovforslaget, da det er vigtigt, vi får hjulpet de lejere, som oplever store og pludselige stigninger i deres husleje pga. udefrakommende årsager. I forbindelse med den offentlige debat om lovforslaget har RV noteret sig kritikken af forslaget fsva. ekspropriationsspørgsmålet i Berlinske den 20. september 2022. Det har været vigtigt for RV at få besvaret dette spørgsmål i forhandlingerne, men også i lovbehandlingen og høringen i Folketinget. RV lægger til grund for støtten til lovforslaget, at Justitsministeriet, og hermed regeringen, vurderer, der ikke er tale om ekspropriation i almindelighed, hvorfor RV kan støtte lovforslaget. RV har ikke haft anledning til at betvivle Justitsministeriets vurdering om ekspropriation – hverken undervejs i forhandlingerne eller i lovbehandlingen.

Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget støtter lovforslaget om huslejeloft.

Begrænsningerne på huslejestigninger for 160.000 lejligeder kan hjælpe over 200.000 mennesker imod alt for høje

huslejestigninger. Stigninger på over 8 pct. er helt urimelige, og der sker også en forøgelse af lejernes indskud og forudbetalte leje.

4 pct. i huslejestigninger er et politisk valgt tal, og EL har under forhandlingerne fremhævet, at 2 pct. i huslejestigning ville være langt mere rimeligt for lejerne.

Nogle har lønstigninger, som kan dække det meste af huslejestigningerne. Men for de mange på overførselsindkomster er 4 pct. for stor en huslejestigning. Mange studerende deles om en dyr lejlighed og bliver hårdt ramt, når huslejen stiger og SU ikke følger med.

Loven fastsætter, at der skal udarbejdes et nyt nettoprisindeks. EL støtter, at det ændres, så stigende fødevarerpriser ikke medfører højere husleje. Og at stigende el- og varmepriser, som afregnes individuelt, ikke også kan medføre højere husleje. I aftalen om huslejeloft er det fastlagt, at i forarbejdet for et nyt indeks skal der »gennemføres en analyse af den samlede økonomi på det private udlejningsområde. Parterne forelægges et kommissorium for analysen til godkendelse«.

Den samlede økonomi giver mulighed for at se på de urimelige huslejestigninger som følge af markedsløjen, det urimelige i at den forudbetalte leje og depositum hæves, at profitterne ved ejendomssalg vurderes, og at der findes et rimeligt indeks, hvor stigninger på fødevarer m.m. ikke indgår. Analysen vil sikkert vise, at indekset for huslejestigninger fylder meget lidt i forhold til de andre elementer i den samlede økonomi.

Det er helt urimeligt, at finansieringsomkostninger kan tælle med i opgørelsen over stigende udgifter.

Jyske udlejere i Kolding og Varde synes ikke, at de mulige huslejestigninger opreguleret af nettoprisindekset er retfærdige, så de undlader at sætte lejen op. En stor udlejer fra Kolding udtaler i Berlingske den 13. september 2022 »Inflationskrisens største synder er grådighed«. EL håber, at budskabet bliver hørt i hele landet, for udlejere har ikke pligt til at sætte huslejen op.

Justitsministeriet har under forhandlingerne om huslejeloft konkluderet, at lovforslaget ikke medfører ekspropriation i almindelighed. Dette betvivler EL ikke, heller ikke oplysningerne i afsnittet i lovforslaget om forhold til grundloven. Og oven på Indenrigs- og Boligudvalgets høring med deltagelse af tre juridiske eksperter er EL blevet bestyrket i, at huslejeloftet ikke er ekspropriation.

Huslejeloftet medfører en begrænsning på 4 pct. huslejestigninger med en mulighed for dispensation og bør vurderes ud fra de samlede økonomiske vilkår for udlejnings-ejendommen. Markedslejen ændrer lovforslaget ikke på, og knap 64.000 af de berørte lejemål kan sælges enkeltvis som ejerlejligheder, som det fremgår af svar på L 210 - spørgsmål 1.

I forbindelse med behandling af ghettoloven (L 38 (2018-19, 1. samling)) blev ekspropriation vurderet i et omfattende notat, jf. L 38 – bilag 10. Her fremgår bl.a., at et ekspropriativt indgreb ifølge grundlovens § 73 kun kan foretages, hvis almenvellet kræver det. Men der er samtidig enighed om, at lovgivningsmagten er overladt et ganske bredt skøn ved vurderingen af, hvad der kan anses

for påkrævet af hensynet til almenvellet, hvorfor domstolene vil være ganske tilbageholdende med at tilsidesætte lovgivningsmagtens vurdering af hensynet til almenvellet.

Lejelovsforliget fra 2014 er ophørt, efter at Venstre og Dansk Folkeparti forlod forhandlingerne om huslejeloftet, og det åbner op for, at der kan ske andre forbedringer for lejerne. EL ser frem til at drøfte flere forbedringer med lejerorganisationer.

Dette lovforslag lægger begrænsninger på grådigheden i den private udlejning. Markedslejen har siden 1992 medført alt for høje huslejestigninger. Ejendomshandler med opkøb af udenlandske kapitalinteresser er med til at presse udlejningspriserne op.

Mange flere almene boliger i københavnsområdet og fastholdelse af de kommunale boliger i København kunne have sikret et langt bedre boligmarked i København i stedet for at overlade udviklingen til spekulanter og grådighed. Mere samfundssind og mindre grådighed er nødvendigt i boligpolitikken i alle dele af Danmark.

5. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af: <

Til § 2

1) I den under nr. 1 foreslåede § 86 a ændres i stk. 1 »på baggrund« til: »som følge«.
[Ensretning af formulering]

2) I det under nr. 2 foreslåede § 89, stk. 7, ændres »afsagt« til: »truffet«.
[Ændring af ord]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Den foreslåede ændring har alene til formål at ensrette ordlyden mellem det i lovforslagets § 1, nr. 1, foreslåede og nærværende bestemmelse. Det foreslåede medfører således ikke materielle ændringer i lovforslaget.

Til nr. 2

Den foreslåede ændring har alene til formål at præcisere, at huslejenævn mere præcist træffer afgørelser frem for at afsige disse. Det foreslåede medfører således ikke materielle ændringer i lovforslaget.

6. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 15. september 2022 og var til 1. behandling den 15. september 2022. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Indenrigs- og Boligudvalget.

Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i <1> møde.

Høring

Udvalget afholdte en høring den 20. september 2022 om lovforslaget.

Høringssvar

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og indenrigs- og boligministeren sendte den 9. september 2022 dette udkast til udvalget, jf. BOU alm.

del – bilag 172. Den 13. september 2022 sendte indenrigs- og boligministeren høringssvarene og et høringsnotat til udvalget.

Bilag

Under udvalgsarbejdet er der omdelt <7> bilag på lovforslaget.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget <1> skriftlig henvendelse om lovforslaget.

Spørgsmål

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet <138> spørgsmål til indenrigs og boligministeren til skriftlig besvarelse, [som ministeren har besvaret.]

Anders Kronborg (S) Ida Auken (S) Maria Gudme (S) Jan Johansen (S) Birgitte Vind (S) Kasper Sand Kjær (S)

Orla Hav (S) Thomas Jensen (S) Halime Oguz (SF) Karsten Filso (SF) Kathrine Olldag (RV) Christina Thorholm (RV)

Susan Kronborg (RV) Søren Egge Rasmussen (EL) fmd. Jette Gottlieb (EL) Sikandar Siddique (FG)

Preben Bang Henriksen (V) Hans Andersen (V) Heidi Bank (V) nfm. Anne Rasmussen (V) Christoffer Aagaard Melson (V)

Anni Matthiesen (V) Alex Ahrendtsen (DF) Dennis Flydtkjær (DD) Jens Henrik Thulesen Dahl (DD) Birgitte Bergman (KF)

Gitte Willumsen (KF) Lars Boje Mathiesen (NB) Ole Birk Olesen (LA)

Alternativet, Moderaterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Socialdemokratiet (S)	49	Liberal Alliance (LA)	3
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	39	Frie Grønne, Danmarks Nye Venstrefløjsparti (FG)	2
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Alternativet (ALT)	2
Radikale Venstre (RV)	14	Moderaterne (M)	1
Enhedslisten (EL)	13	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	13	Siumut (SIU)	1
Danmarksdemokraterne - Inger Støjberg (DD)	8	Sambandsflokkurin (SP)	1
Dansk Folkeparti (DF)	6	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Nye Borgerlige (NB)	4	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	6