

Betænkning afgivet af Indenrigs- og Boligudvalget den 21. september 2022

## 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 *flertal* i udvalget (S, V, RV, SF, EL, DD, DF og FG) 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 *mindretal* i udvalget (LA) vil stemme imod at dispensere 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 *flertal* i udvalget (S, V, RV, SF, EL, DD, DF og FG) indstiller, at der dispenseres fra bestemmelsen i Folketingets forretningsordens § 13, stk. 1, om, at 3. behandling ikke må finde sted før 2 dage efter 2. behandling.

Et *mindretal* i udvalget (LA) vil stemme imod at dispensere fra bestemmelsen i Folketingets forretningsordens § 13, stk. 1, om, at 3. behandling ikke må finde sted før 2 dage efter 2. behandling.

Et *flertal* i udvalget (S, V, RV, SF, EL, DD, DF og FG) 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.

Et *mindretal* i udvalget (LA) vil stemme imod at dispensere 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

Et *flertal* i udvalget (S, RV, SF, EL og FG) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (V, KF og NB) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling.

Et *andet mindretal* i udvalget (DD og DF) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* i udvalget (LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod de stillede ændringsforslag.

Alternativet, Moderaterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betækningsafgivelsen 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

*Venstre, Det Konservative Folkeparti, Danmarksdemokraterne og Dansk Folkeparti*

Venstres, Det Konservative Folkepartis, Danmarksdemokraternes og Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget kan ikke støtte regeringens forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om boligforhold (Loft over huslejestigninger som følge af udviklingen i nettoprisindekset), som udmønter den del af den boligpolitiske aftale om initiativer til modvirkning af store lejestigninger af 26. august 2022 indgået mellem regeringen, Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten.

For V, KF, DD og DF er det helt centralt, at der er tryghed om danskernes økonomi. Det gælder særligt i en tid, hvor inflationen er høj, som vi ser det lige nu. De stigende priser rammer bredt i det danske samfund, og det kalder på politiske løsninger. Her er det helt centralt for V, KF, DD og DF, at de værktøjer, der gøres brug af politisk, er holdbare på såvel den korte som den lange bane.

V, KF, DD og DF finder det derfor beklageligt, at regeringen med lovforslaget om at lægge et loft over huslejestigninger har lavet en ufokuseret model, der ikke tager højde for indkomst og formue.

Aftalen hjælper potentielt få lejere og ikke nødvendigvis lejere, der har en lav indkomst eller er blandt de dårligst stillede. Faktisk er der flere end 1.000 lejere, der har en indkomst på over 1 mio. kr. om året, som vil få gavn af regeringens indgreb. På den måde kommer man – på samme måde, som vi har set det med skandalesagerne i forhold til varmechecken – til at hjælpe en helt anden gruppe danskere end tilsigtet.

Samtidig rummer loven en stor risiko for ekspropriation, når man ændrer ved allerede indgåede kontrakter. Den risiko er regeringen dog tilsyneladende villig til at løbe, selv om det kan resultere i en milliardregning for de danske skatteydere – det er stærkt bekymrende.

Modellen er oven i købet administrativt tung og særdeles kostbar for nogle af dem, der i forvejen bliver ramt direkte økonomisk af lovforslaget.

V, KF, DD og DF noterer sig desuden, at regeringen har låst sig fast på en model, der ukritisk flytter inflationsbyrden. Vi finder det særligt bekymrende, at både forudsætninger og konsekvenser for modellen er behæftet med stor usikkerhed og skøn.

Eksempelvis kan nævnes:

1) At partierne ikke har set en analyse af, om der kan være tale om ekspropriation, selv om lovforslaget er så indgribende og intenst, at det ikke kan udelukkes, at der er personer, der bliver atypisk hårdt ramt, jf. notat fra Indenrigs- og Boligministeriet og Justitsministeriet.

2) At konsekvenserne for de danske pensionsopsparende – helt almindelige danskere – negligeres af regeringen, selv om branchen regner med et tab i milliardklassen.

3) At konsekvenserne for værdien af private udlejnings- ejendomme negligeres af regeringen.

4) At konsekvenserne for det private udlejningsmarked også kan have betydning for andelsbolighavere, der risikerer at se deres bolig blive mindre værd.

5) At konsekvenserne for fremtidige investeringer i – og dermed opførelse af – private udlejningsboliger negligeres af regeringen. Konsekvensen kan blive, at investorer fravælger at investere i fast ejendom og nybyggeri med de afledte effekter, som det får på boligmarkedet og i byggeriet.

6) At når der skabes uro omkring det private udlejningsmarked, så kan det have konsekvenser for forbedringer og renoveringer inklusive de grønne renoveringer.

7) At regeringen gør opmærksom på adfærdsmæssige virkninger, jf. bemærkningerne til lovforslaget, og at dette netop gør, at beregninger er forbundet med betydelig usikkerhed. Dette er i sig selv bekymrende, men V, KF, DD og DF bemærker, at forslaget også må forventes at have negative konsekvenser for mobiliteten på lejeboligmarkedet.

8) At konsekvenserne for huslejenævnet i Aarhus, der skal sagsbehandle sager fra hele landet, der måtte komme ind som konsekvens af lovforslaget, er uklare, herunder om de 2,2 mio. kr., der sættes af hertil, er tilstrækkelige, eller om sagsbehandlingstiden eksploderer og dermed ska-

ber usikkerhed hos både lejere og udlejere og dermed øget risiko for konflikter.

Rækken af eksempler viser, hvorfor V, KF, DD og DF ikke kan støtte regeringens model. For V, KF, DD og DF er det vigtigt, at vi har et lejeboligmarked med en fornuftig balance mellem lejere og udlejere. Det mener V, KF, DD og DF ikke at der er taget højde for i nærværende lovforslag. På denne måde har man skabt stor usikkerhed på det private lejeboligmarked. V, KF, DD og DF havde ønsket, at regeringen havde undersøgt andre og mere målrettede modeller for at hjælpe særlig trængte borgere.

V, KF, DD og DF finder det desuden kritisabelt, at processen omkring behandling af lovforslaget har været stærkt forceret. V, KF, DD og DF finder det stærkt kritisabelt, at høringsfristen reelt set kun var 2 timer og 16 minutter inden for det, der må forventes at være normal arbejdstid, og at V, KF, DD og DF derfor var nødt til at få en ekspert høring stablet på benene for at få mere kvalificerede syn på konsekvenserne af lovforslaget, herunder ekspropriation.

V, KF, DD og DF har også bemærket, at en høringspart har valgt ikke at give et materielt svar på lovforslagets indhold på grund af den korte høringsfrist, og generelt udtrykker høringsparterne kritik af den forcerede proces. En så forceret proces retfærdiggøres ikke, ved at der er tale om en hastebehandling.

#### *Venstre og Dansk Folkeparti*

Venstres og Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget kan ikke tilslutte sig lovforslag nr. L 210. V og DF blev smidt ud af forhandlingerne om at gøre noget for de godt 160.000 lejere, der er blevet ramt af den voldsomme inflation. V og DF havde ellers deltaget konstruktivt i forhandlingerne, fordi vi anerkendte, at der var et behov for handling for en del af lejerne.

V og DF foreslog følgende: 39 pct. af de 160.000 lejere, der er nettoprisindekseret, modtager boligstøtte gennem Udbetaling Danmark. Det er lejere med lavere indkomster end de øvrige. Det ville derfor være ret nemt at forøge boligstøtten midlertidigt til disse 39 pct. af lejerne, indtil inflationen igen var kommet under kontrol.

Det ville have været en nem og ubureaukratisk måde at gøre tingene på. Regeringen og dens støttepartier afviste vores model. Regeringen ville heller ikke lave en beregning på det. Man ville end ikke afsøge mulighederne. Regeringen havde haget sig fast i sin egen model.

Regeringens model har den store ulempe, at lejeren i Gentofte får dobbelt så meget ud af indgrebet som lejeren i Haderslev. Det viser regeringens egne beregninger. Samtidig vil den belønne lejere med store indkomster, som umiddelbart ikke har behov for indgrebet. Venstrefløjens model er dermed socialt skæv.

#### *Danmarksdemokraterne*

Danmarksdemokraternes medlemmer af udvalget kan tilslutte sig en model med brug af boligstøttesystemet, som beskrevet i V og DF's betænkningssbidrag.

### 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 på grund af udefrakommende årsager. I forbindelse med den offentlige debat om lovforslaget har RV noteret sig kritikken af forslaget, for så vidt angår ekspropriationsspørgsmålet i Berlingske 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, at 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.

### Socialistisk Folkeparti

Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget støtter lovforslaget, der sætter et tiltrængt loft over huslejestigninger 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.

### Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget støtter lovforslaget om huslejeloft.

Begrænsningerne på huslejestigninger for 160.000 lejligheder 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 der i forarbejdet for et nyt indeks skal 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 markedslejen, og

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 lejemaal kan sælges enkeltvis som ejerlejligheder, som det fremgår af svar på L 210 – spørgsmål 1.

I forbindelse med behandling af ghettoloven (lovforslag nr. L 38 (folketingsåret 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 V og DF forlod forhandlingerne om huslejeloftet, og det åbner 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. Udenlandske kapitalinteressers opkøb af ejendomme 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

### Ændringsforslag

Af indenrigs- og boligministeren, tiltrådt af et flertal (S, RV, SF, EL, DD, DF og FG):

#### 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]

### Bemærkninger

#### 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.

*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 Filsø (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.

### Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside [www.ft.dk](http://www.ft.dk).

### Møder

Udvalget har behandlet lovforslaget i 2 møder.

### Udvalgshøring

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

### Hørings svar

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 8 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.

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