

The background of the slide features a photograph of a modern, multi-story building with large windows, situated behind a canal. The canal has a concrete railing along its edge. The entire image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text is centered on the image.

Haugaard|Braad

NY POLITISK AFTALE OM LOFT FOR NETTOPRISINDEKSREGULERING

INTRODUKTION

Et politisk flertal mellem Regeringen (Socialdemokratiet), Socialistisk Folkeparti, Radikale Venstre og Enhedslisten blev fredag den 26. august 2022 enige om en hastelov, der skal beskytte de danske lejere mod voldsomme inflationsdrevne lejestigninger (pt. 8,8 pct. fra juli 2021 til juli 2022).

Konkret indebærer den politiske aftale, at der indføres et loft over, hvor meget en udlejer kan regulere lejen i boliglejerforhold. Loftet er midlertidigt og begrænser lejereguleringer til en stigning på **maksimalt 4 procent pr. år i en kommende 2-årige periode.**

Derudover indebærer aftalen, at der skal indføres **et nyt og anderledes indeks** til regulering af lejen efter den 2-årige periodens udløb som erstatning for den nuværende nettoprisindeksregulering. Det nye indeks skal afspejle udviklingen i udlejerens reelle driftsomkostninger, og ikke i samme omfang som nu være påvirket af stigninger i bl.a. udgifterne til fødevarer og energi. Haugaard Braad Advokatfirma overvåger nøje tilblivelsen af det nye indeks.

Lovforslaget forventes at blive hastebehandlet før Folketingets åbning, således at reglerne senest kan træde i kraft og gælde fra 1. januar 2023, hvor mange lejemål nettoprisindeksreguleres.

INDHOLD

Lejeforhold som er omfattet af reguleringsloftet.....	1
Snæver undtagelsesmulighed.....	2
Vores håndtering af de nye regler	3
Kontakt os.....	4





LEJEFORHOLD SOM ER OMFATTET AF REGULERINGSLOFTET

Loftet for nettoprisindeksregulering på 4 pct. kommer til at gælde for alle private boliglejekontrakter, hvad enten de er reguleret efter den omkostningsbestemte leje, efter det lejedes værdi eller efter markedslejen.

Til gengæld skal reglerne ikke finde anvendelse i erhvervslejekontrakter. Her kan der forsat reguleres som aftalt mellem lejer og udlejer.

Indgrebet gælder både eksisterende lejekontrakter og fremtidige lejekontrakter.

Desuden vil indgrebet også ramme lejereguleringer, der allerede er foretaget, eller der foretages inden lovgivningens ikrafttræden. Sådanne lejereguleringer vil blive nedsat til de maksimale 4 pct. med virkning 3 måneder efter indgrebet træder i kraft.

Meddeles først lejeregulering efter, at lovindgrebet er trådt i kraft forventelig 1. januar 2023, gælder loftet for nettoprisindeksregulering straks, og der vil fra dette tidspunkt ikke kunne gennemføres lejeregulering med mere end 4 pct.

SNÆVER UNDTAGELSESMULIGHED, HVOR DRIFTSUDGIFTERNE ER STEGET MERE END 4 PCT.

Udlejer vil helt undtagelsesvis kunne regulere lejen med mere end 4 pct., hvis det kan dokumenteres, at lejen inkl. lejereguleringen på 4 pct. ikke kan dække den reelle stigning i ejendommens driftsudgifter, når der sammenlignes med driftsudgifterne fra året før.

Anvendelsen af denne undtagelse forudsætter:

(1) Lejen inkl. lejereguleringen på 4 pct. dokumenterbart ikke dækker den reelle stigning i ejendommens driftsudgifter sammenlignet med ejendommens driftsudgifter året før.

(2) En opgørelse over ejendommens samlede driftsudgifter udarbejdes og sendes til lejer(ne).

(3) Lejer(ne)/beboerrepræsentationen gives mulighed for at anfægte lejereguleringen, og i tilfælde af indsigelser fra lejerne, indbringes der en sag til afgørelse for huslejenævnet. Huslejenævnet forpligtes til at afgøre sagen inden for 3 måneder, og først når sagen er afgjort, kan en lejeregulering, som overstiger 4 pct. effektueres. Gøres der ikke indsigelse af lejerne, vil regulering omvendt kunne effektueres med sædvanligt varsel.

Bemærk at en lejeregulering dog aldrig kan overstige ændringen i nettoprisindekset, uanset den reelle stigning i en ejendoms driftsudgifter.





VORES HÅNDTERING AF DE NYE REGLER

Reglerne medfører for boliglejerforhold, at der ikke længere i samme grad er behov for at foretage en konkret og individuel rimelighedsvurdering af, hvor meget lejen for det enkelte lejemål skal hæves. Som udlejer kan du henholde dig til de 4 pct., som lovgiver har vurderet rimelig situationen taget i betragtning.

Forventelig bliver det kun helt undtagelsesvist relevant at foretage lejereguleringer, der overstiger 4 pct., idet de færreste udlejer vil kunne dokumentere en udvikling i de reelle driftsudgifter på mere end 4 pct., og idet sådan lejeregulering utvivlsomt vil være administrativ tung.

Erhvervslejerforholdene er ikke berørt af indgrebet, men til gengæld er nettoprisindeksreguleringerne for disse lejerforhold som oftest underlagt et aftalt maksimum for, hvor mange pct. lejen årligt kan stige.

Hvis der ikke er aftalt et maksimum, er det vores anbefaling allerede på nuværende tidspunkt at overveje:

- (1)** om lejen skal reguleres med den fulde stigning i nettoprisindekset,
- (2)** om der skal indgås individuelle aftaler om lejereguleringen med erhvervslejerne, eller
- (3)** om erhvervslejerne grundet omstændighederne og i lighed med boliglejerne skal reguleres med 4 pct. eller lignende.

KONTAKT OS

Hos Haugaard|Braad Ejendomsadministration og Haugaard|Braad Advokatfirma følger vi tilbivelsen af den nye lovgivning tæt og sørger for at tilpasse vores administration og rådgivning herefter.

Hvis du har spørgsmål vedrørende den nye hastelovgivning eller har behov for sparring om lejeregulering af boliglejerforhold eller erhvervslejerforhold, er du velkommen til at kontakte vores team af advokater og ejendomsadministratorer.



Martin Hedegaard

Partner og direktør, HD

(+45) 98 77 50 41

mh@haugaardbraad.dk



Katrine Dons Kvottrup

Advokat (L)

(+45) 40 80 16 53

kl@haugaardbraad.dk