



Folketingets boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 33 92 93 00
post@sm.dk
www.sm.dk

Sagsnr.
2023 - 1728

Doknr.
793427

Dato
11-12-2023

Folketingets boligudvalg har d. 8. december 2023 stillet følgende spørgsmål nr. 5 (L 76) til social- og boligministeren, som hermed besvares. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Kristian Bøgsted (DD).

Spørgsmål nr. 5:

"Vil ministeren redegøre for L 76 Forslag til lov om ændring af lov om leje, lov om boligforhold, lov om leje af almene boliger og forskellige andre love ikrafttrædelsesbestemmelse og samspillet med den øvrige lejelovgivning. Vil ministeren desuden i den følgende besvarelse tage udgangspunkt i tilfælde, hvor lejerne betaler husleje efter lejelovens § 19, har aftalt nettoprisindeksering i kontrakten og har indgået lejekontrakten efter d. 1. juli 2022. Vil ministeren i de tilfælde redegøre for længden af den periode, der går imellem, at udlejer meddeler lejeren, at huslejen reguleres efter nettoprisindekset til, at udlejer kan opkræve denne huslejestigning, og vil ministeren i forlængelse heraf forklare, om udlejeren fx kan meddele huslejestigningen d. 31. marts og opkræve huslejestigningen dagen efter pr. 1. april. Slutteligt vil ministeren vurdere, om denne periode er tilstrækkelig, eller om der skal være en minimumsperiode fx på tre måneder, som ved de fleste andre lejevarslinger. Således at lejerne ikke oplever meget pludselige lejestigninger?"

Svar:

Jeg kan oplyse, at ikrafttrædelsesbestemmelsen angiver, at loven generelt træder i kraft d. 1. januar 2024.

Ikrafttrædelsesbestemmelsens stk. 2 angiver, at § 1, nr. 1, har virkning fra den 1. juli 2022, når der i perioden fra 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023 er aftalt et vilkår om en regulering af lejen som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Dette medfører således, at aftaler om nettoprisindeksering af lejen i lejemål, hvor lejen er fastsat efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, som er indgået i perioden 1. juli 2022 til og med den 31. december 2023, hvor der ellers efter den gældende lovgivning vurderes ikke at være hjemmel til indgåelse af sådanne aftaler, efter lovens ikrafttræden bliver gyldige.

Det følger dog videre af ikrafttrædelsesbestemmelsens stk. 2, at reguleringen tidligst kan ske med virkning fra det tidspunkt, hvor lejeaftalen efter lovens ikrafttræden kan bringes til ophør ved lejerens opsigelse.



Dette sikrer, at lejere ikke pålægges store regninger med tilbagevirkende kraft, som efter omstændighederne kunne udgøre ekspropriation.

I forhold til dine mere specifikke spørgsmål, kan det nævnes, at der ikke med denne lov er fastsat krav om, at der skal forløbe et tidsrum mellem udlejerens meddelelse til lejer om, at huslejen reguleres efter nettoprisindekset til, at udlejer kan opkræve huslejestigningen.

Reglerne for meddelelsens afgivelse følger altså af de eksisterende regler herfor. Der er ikke efter de gældende regler krav om en decideret varslingsperiode, men blot en meddelelse, hvorfor der som udgangspunkt ikke kan stilles krav om en vis periode mellem meddelelsen og reguleringen, når blot meddelelsen ligger forud for reguleringstidspunktet.

Det er ikke min vurdering, at det er nødvendigt at indføre en varslingsperiode, idet der for så vidt angår disse lejeforhøjelser i modsætning til de øvrige lejeforhøjelser efter lovgivningen er tale om forhøjelser, som lejeren allerede tidligere har indgået aftale om. Lejer er således allerede i lejeaftalen eller i et særskilt tillæg hertil oplyst om, hvornår lejeren kan forvente lejestigninger, ligesom lejeren selv kan kontrollere, at lejestigningerne svarer til stigningerne i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Særligt gælder dog for lejeforholdene med en lejefastsættelse efter lejelovens § 19, stk. 1 eller 2, hvor aftalen om reguleringen som følge af udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks, er indgået i perioden fra den 1. juli 2022 til og med 31. december 2023, at reguleringen først kan ske, når lejeren kunne have bragt lejeforholdet til ophør efter lovens ikrafttrædelse den 1. januar 2024. Dette indebærer således, at når lejers opsigelsesvarsel som udgangspunkt er 3 måneder til d. første i en måned, så vil der reguleringen først kunne ske med effekt fra d. 1. april 2024.

Ligeledes gælder, at hvis lejer har en uopsigelig periode, vil lejereguleringen først kunne finde sted, når lejer efter udløbet af denne uopsigelsesperiode ville kunne have bragt lejeforholdet til ophør.

Med venlig hilsen
Pernille Rosenkrantz-Theil
Social- og boligminister