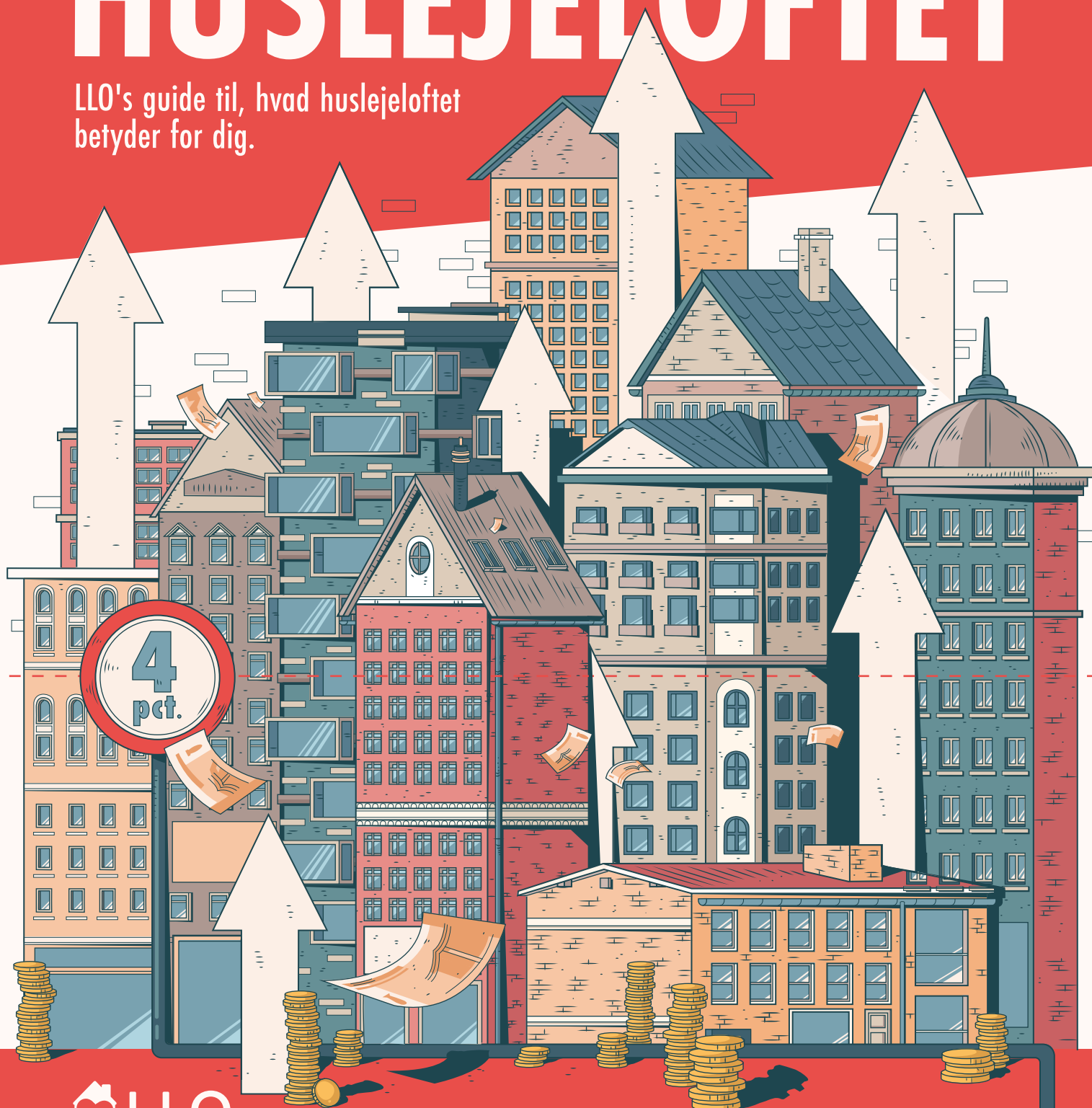


FORSTÅ HUSLEJELOFTET

LLO's guide til, hvad huslejeloftet
betyder for dig.



Indledning

Kære læser.

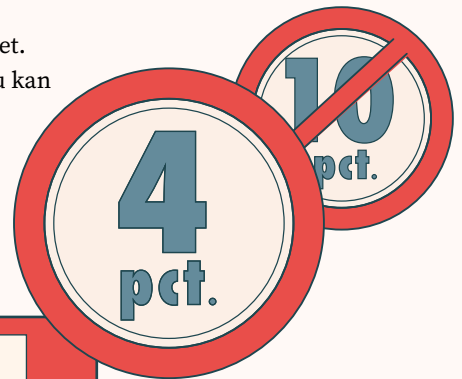
Vi er glade for at give dig denne guide til huslejeloftet.

Det skal ikke være nogen hemmelighed, at LLO har kæmpet hårdt for huslejeloftet.

Vi håber derfor, at du vil læse dette, så du ved hvordan loftet fungerer, og hvad du kan gøre, hvis du får en høj huslejestigning.

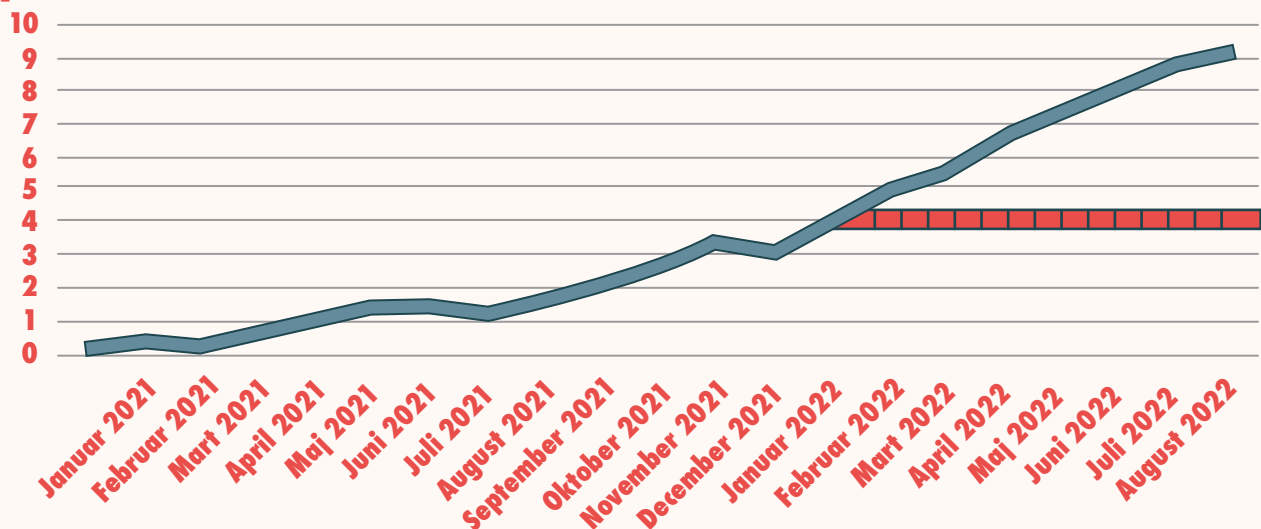
Helene Toxværd
Landsformand

Anders Svendsen
Chefjurist



Udvikling i nettoprisindeks ift. samme måned året før - Med og uden huslejeloft

pct.



■ Ændring i forhold til samme måned året før (pct.)

■ Huslejeloft

TIP:

Huslejen skal være på et lovligt niveau uanset om der er aftalt nettoprisindeksering eller ej. Det er derfor muligt at prøve huslejens lovlighed for de fleste private kontrakter. Spørg din lokale LLO afdeling om hjælp.

Hvem gælder huslejeloftet for?

Indenrigs- og boligministeriet regner med at ca. 160.000 husstande får glæde af huslejeloftet. Det svarer til omkring 1/3 af alle private lejeboliger.

Huslejen i **almene boliger** reguleres heller ikke efter reglerne om nettoprisindeks, men i stedet efter såkaldt "**balanceleje**". Her gælder huslejeloftet derfor ikke.

Huslejeloftet gælder for private boliger, men kun, hvis **hele huslejen** reguleres efter nettoprisindekset.

Det skal være **aftalt** imellem lejer og udlejer at huslejen kan reguleres efter nettoprisindekset. Er den ikke det, kan udlejer ikke kræve at hele huslejen reguleres efter nettoprisindekset. Kig i din lejeaftale, hvis du er i tvivl. Hvis du har en almindelig lejeaftale, vil dette fremgå af lejeaftalens § 11, særlige vilkår.

Mange lejere har en husleje, hvor **dele af** huslejen er reguleret. Dette kan fx være hensættelser til vedligeholdelseskonti. Disse stigninger er ikke begrænset af huslejeloftet.

Flere beløbsgrænser i lejeloven er desuden reguleret efter nettoprisindekset. Fx hvor mange penge udlejer skal bruge på at forbedre et lejemål, før det kan kaldes gennemgribende moderniseret. Disse beløbsgrænser følger også nettoprisindekset, og er heller ikke påvirket af huslejeloftet.

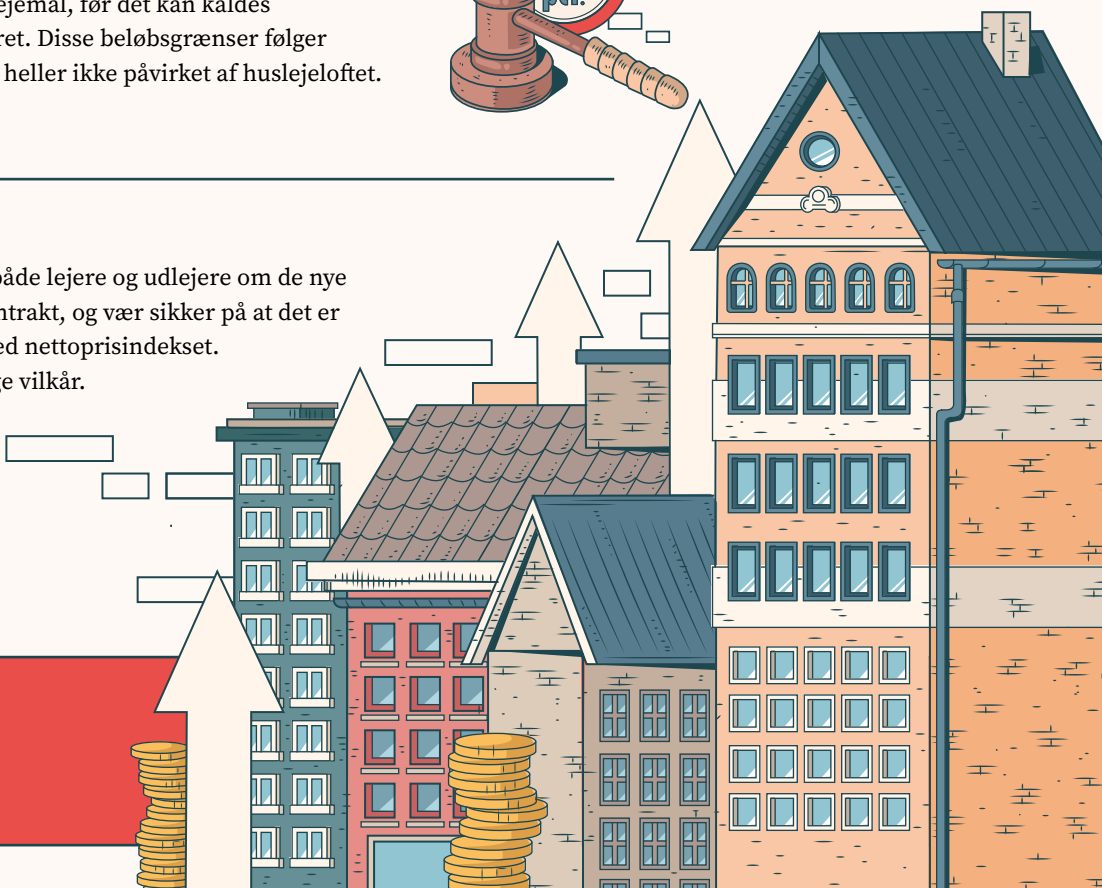
For lejemål med omkostningsbestemt husleje, er det muligt at lade driftsudgifterne stige med udviklingen i nettoprisindekset i to år, hvis udlejer først opgør den omkostningsbestemte leje inden stigningen og efter to år igen beregner den omkostningsbestemte leje. Denne mulighed har nærmest ikke været brugt siden den blev indført i 2015, men udviklingen i inflationen kan medføre, at den bliver brugt mere i fremtiden. Denne ordning er ikke omfattet af huslejeloftet.

Endelig kan andre huslejestigninger medføre, at huslejen alligevel stiger med mere end 4%. Dette kan fx være tilfældet, hvis udlejer foretager en **forbedring** af boligen, fx ved at opsætte én altan eller en elevator (og der ikke var en før). Forbedringsforhøjelser er ikke omfattet af huslejeloftet.



TIP:

Der har været forvirring for både lejere og udlejere om de nye regler. Kig derfor i din lejekontrakt, og vær sikker på at det er aftalt at huslejen kan stige med nettoprisindekset. Det står normalt i § 11 -særlige vilkår.



Hvad betyder huslejeloftet for din lejestigning?

Huslejeloftet betyder - som navnet antyder - , at der er et loft for, hvor meget din husleje må stige.

Loftet gælder en procentvis stigning. For at regne ud, hvad din husleje må stige med, skal man kende startlejen.

Bemærk at betalinger ud over huslejen fx a conto varme ikke indgår.

Eksempel

**10.000 kr. husleje
800 kr. varme
200 kr. vand.**

Her er det alene de 10.000 kr. der stiger pga. nettoprisindekset. En 4% stigning medfører at huslejen stiger til 10.400 kr. (a conto forbrug kan ligeledes reguleres, men ikke efter reglerne om nettoprisindeks).

HUSK INDSKUD.

Indskud (depositum og forudbetalt husleje) reguleres som udgangspunkt også. Hvis du har betalt 3 måneders forudbetalt leje og tre måneders depositum, reguleres dette derfor også op.

Eksempel

Depositum $30.000 \cdot 4\% = 1.200$ kr.

Forudbetalt husleje 30.000 stigning $4\% = 1.200$ kr.

I alt 2.400 kr. årlig stigning. Stigningen kan krævet betalt over tre måneder. Dvs. 800 kr. pr. måned i tre måneder.



IKKE EN VARSLING.

Der er ikke krav om, at du varsles en nettoprisindeksering med tre måneders varsel. Dette skyldes, at man juridisk set ikke anser meddelelsen af stigningen for at være en varsel, da den allerede er aftalt i kontrakten. Det anses i stedet som en "meddelelse", som ikke kræver tre måneders varsel, men som under alle omstændigheder skal meddeles dig som lejer, inden den træder i kraft.

Eksempel

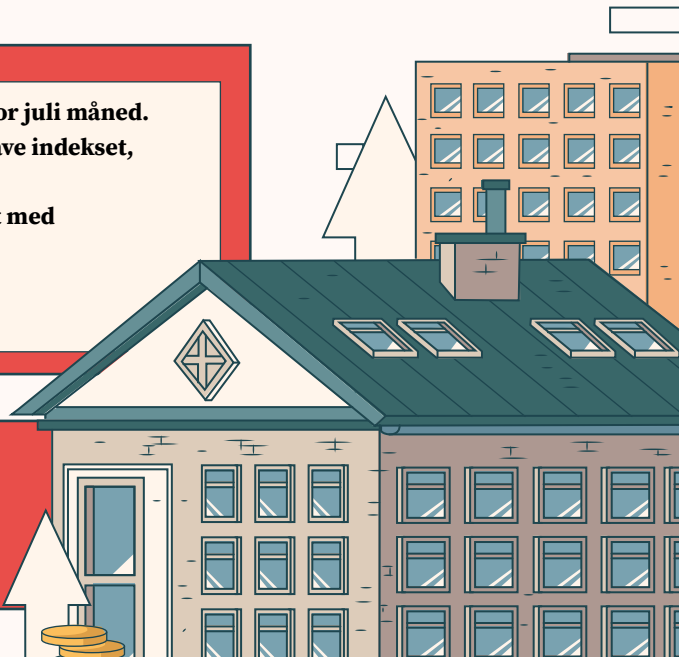
I har aftalt, at huslejen følger udviklingen i nettoprisindekset for juli måned.

Da Danmarks Statistik først skal samle de fornødne tal, for at lave indekset, er disse oplysninger først tilgængelige i midten af august.

Herefter meddeler udlejer dig stigningen i slutningen af august med virkning fra d. 1. oktober.

Det vil være lovligt for udlejer at meddele denne stigning.

Også selvom du ikke får en frist på tre måneder.

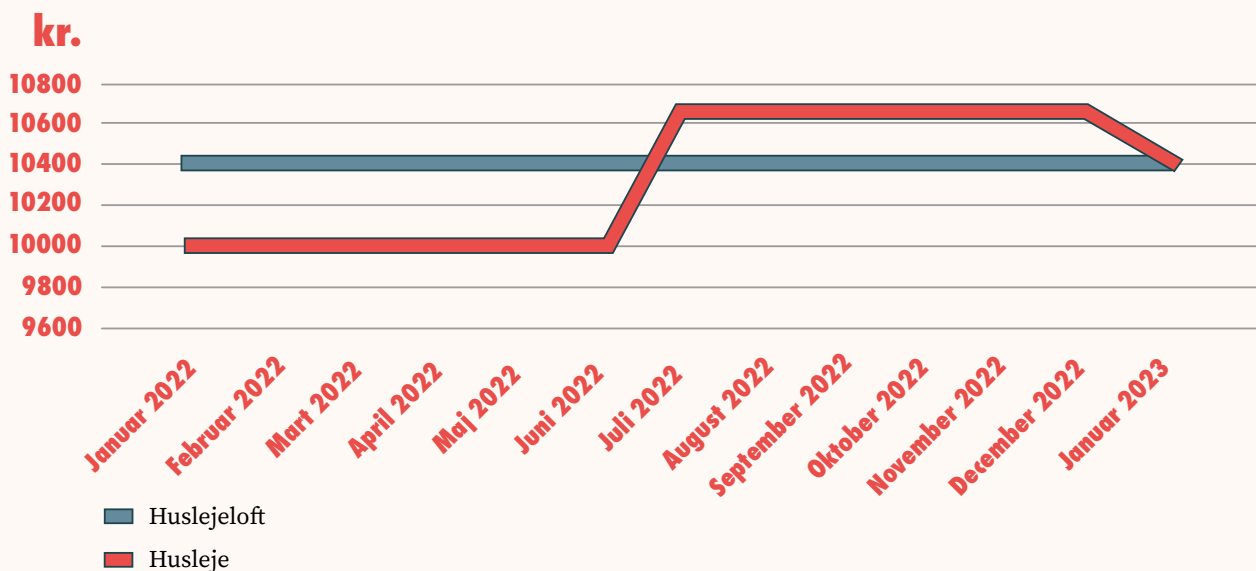


Hvad hvis du allerede er varslet i løbet af 2022?

Nogle lejere er allerede blevet meddelt huslejevarslinger med stigninger på mere end 4%.

Huslejeloftet betyder, at også disse stigninger kan reguleres ned. Reguleringen sker dog ikke med det samme, men kan først ske efter huslejeloftet trådte i kraft d. 30. september 2022. Desuden har udlejer først pligt til at sætte lejen ned, når din sædvanlige opsigelsesfrist (typisk 3 måneder) er overstået.

Eksempel: Husleje på 10.000 kr. pr. måned, reguleres med nettoprisineket med udvikling fra april (6,5%) pr. 1. juli.



Huslejen for denne periode kan ikke kræves tilbagebetalt, medmindre den er for høj af andre årsager.

Hvis dit indskud er blevet reguleret, kan du kræve dette reguleret tilbage, så det igen svarer til det samme antal måneders hhv. forudbetalt husleje og depositum.

Eksempel

Hvis din begyndelseshusleje var 10.000, og du i juli blev reguleret med 6,5 % og du har tre måneders depositum og tre måneders forudbetalt husleje, så er dit samlede indskud på 60.000 kr. reguleret op til 63.900 kr.

Når huslejeloftet slår igennem, er din huslejestigning maksimeret til 4% = 62.400 kr.

Udlejer skal derfor tilbagebetale $63.900 - 62.400 = 1.500$ kr.

Bemærk at selvom reguleringen fx vedrører udviklingen for både 2021 og 2022 (fx april 2021- til april 2022), så er den stadigvæk omfattet af loftet, da den vedrører 2022.

TIP:

Hvis du har krav på at udlejer sætter lejen ned, men udlejer ikke gør det af sig selv, kan du kræve den sat ned i huslejenævnet. Dette gælder også, hvis du bor til såkaldt "fri leje". Kontakt din lokale LLO-afdeling, eller find en skabelon på llo.dk

Udlejers mulighed for at lade lejen stige mere end 4% - "Ventilen"

Der er en undtagelse i huslejeloftet, som giver mulighed for at sætte lejen højere end 4%, hvis udlejer kan dokumentere at hans "rimelige og nødvendige udgifter, som knytter sig til ejendommen" overstiger 4%.

Disse udgifter omfatter skatter og afgifter, forsikring, vedligeholdelse, administration, forbrugsudgifter, udarbejdelse af forbrugsregnskaber, vicevært, renholdelse, finansieringsomkostninger og øvrige udgifter.

I beregningen af lejestigninger over 4% skal der sammenlignes med udgifterne i kalenderåret inden den aktuelle nettoprisindekstigning. Bemærk dog, at der er særlige regler for opgørelse af de forskellige udgiftsposter, da lovgiver har ønsket at undgå en mulighed for at spekulere i en ændring af udgifterne.

TIP:

Du kan læse mere om de enkelte udgiftsposter og opgørelsen heraf på llo.dk . Det er dog en absolut undtagelsesbestemmelse, som ministeriet ikke forventer vil blive brugt i særligt stort omfang. Udlejerorganisationerne har også talt om, at reglen er så vanskelig at benytte, at det nok ikke er besværet værd, men vi ved endnu ikke om den forventning holder stik.

Formkrav til meddelelsen.

Hvis udlejer vil bruge reglen, skal udlejer leve op til en række formkrav. Kravet skal:

1. Være skriftligt.
2. Indeholde oplysning om grunden til lejeforhøjelsen.
3. Indeholde en beregning af grundlaget for lejeforhøjelsen
4. Indeholde dokumentation for stigningen i de rimelige og nødvendige udgifter knyttet til ejendommen.
5. Indeholde oplysning om lejers mulighed for at gøre indsigelse.

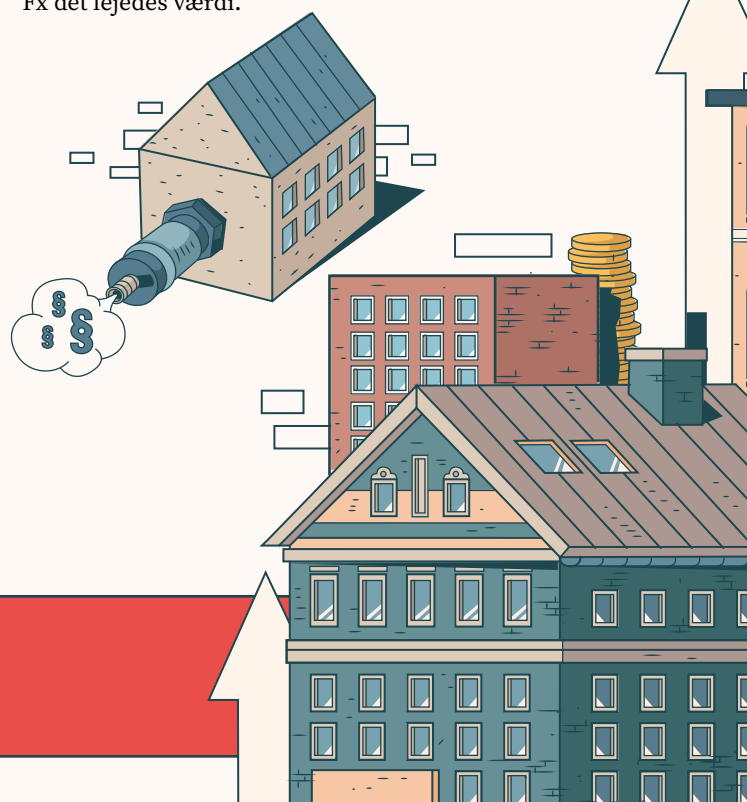
Overholder udlejers krav ikke **alle** ovenstående formkrav, er meddelelsen ikke gyldig.

Konsekvensen af en ugyldig meddelelse er dog ikke nødvendigvis, at udlejer ikke kan bruge undtagelsesordningen, men at udlejer i stedet laver en ny gyldig meddelelse. Hvis der fx går tre måneder inden udlejer får lavet en ny gyldig meddelelse, sparer lejeren således huslejestigningen i de tre måneder.

Andre begrænsninger:

Bemærk at ventilreglen aldrig kan medføre, at udlejer får en højere huslejestigning, end den som han var berettiget til ved den oprindelige aftale om nettoprisindeksering. Har udlejer krav på en huslejestigning på 8% uden huslejeloftet, men udlejer kan godtgøre at have en 10% stigning ved brug af ventilreglen, så må udlejer stadigvæk maksimalt kræve en lejestigning på 8%.

På samme måde må brug af ventilreglen heller ikke betyde, at huslejeniveauet overstiger andre lofter fastsat i lejeloven som i øvrigt gælder for lejemålet. Fx det lejedes værdi.



Lejers ret til indsigelse

Hvis udlejer vil bruge ventilreglen, har lejereren ret til at gøre indsigelse senest 6 uger efter, at kravet er fremkommet til lejerne. Det er muligt at lave indsigelse på alle lejes vegne igennem en beboerrepræsentation.

Det er både muligt at gøre indsigelse, fordi formkravene ikke er overholdt (se forrige side), fordi man er uenig i om de nævnte udgifter er opgjort korrekt, og fordi man er uenig i at de omtalte udgifter er "nødvendige og rimelige", hvilket kan være en mere skønspregt vurdering, som i første omgang er op til huslejenævnet.

Der er ikke formkrav til en indsigelse fra lejers side, men vi vil dog råde dig til at hjælpe huslejenævnet på vej, så det står klart, hvad du er uenig i. Vi råder ligeledes til, at du kontakter LLO, inden du gør indsigelse.

Sagsforløb.

- Udlejer meddeler, at han vil kræve mere end 4%.
- Lejer gør indsigelse senest 6 uger fra modtagelsen af kravet.
- Udlejer skal indbringe sagen for huslejenævnet senest 6 uger fra lejerfristens udløb.
- Aarhus huslejenævn afgør sagen [inden tre måneder]
- Parterne kan anke huslejenævnets afgørelse i den retskreds, hvor ejendommen ligger.

TIP: Indsigelse imod huslestigningen har opsættende virkning. Det betyder, at udlejer kun kan kræve en stigning på 4% indtil huslejenævnet har afgjort sagen. Taber lejereren sagen, har udlejer krav på at få den manglende husleje tilbage. Kravet forrentes fra meddelelsetidspunktet.

Eksempel på indsigelse

Vedr. lejemålet [indsæt adresse] -Indsigelse imod meddelelse. [Evt. udlejers journalnummer]

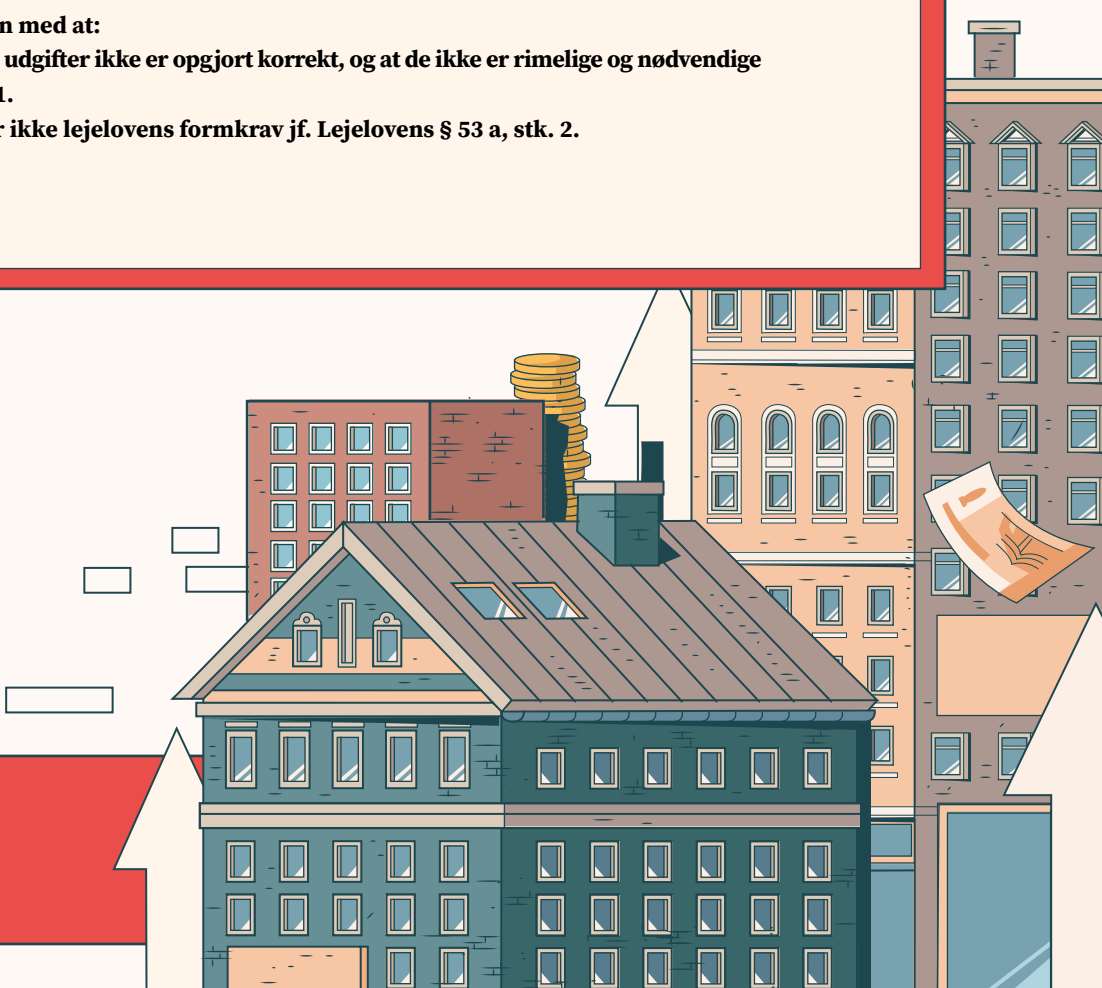
Jeg skal hermed gøre indsigelse imod meddelelse af [indsæt dato].

Jeg begrundar indsigelsen med at:

- De i meddelelsen nævnte udgifter ikke er opgjort korrekt, og at de ikke er rimelige og nødvendige jf. Lejelovens § 53 a, stk. 1.
- Meddelelsen overholder ikke lejelovens formkrav jf. Lejelovens § 53 a, stk. 2.

Med venlig hilsen

[Indsæt navn]



Tjekliste:

- Står det i din kontrakt, at huslejen reguleres efter nettoprisindeks? (se side 3)
- Hvornår blev du sidst reguleret efter nettoprisindekset? (se side 3-5)
- Hvis du allerede inden 30. september 2022 er meddelt en stigning på over 4% for 2022, hvornår skal lejen sættes ned igen? (se side 5)
- Har du fået meddelelse efter d. 30. september 2022 om, at din leje stiger mere end 4% pga. udviklingen i nettoprisindekset (udlejer vil bruge "ventilreglen")? (se side 6)
- Er udgifterne opgjort korrekt og er de "rimelige og nødvendige"? (se side 6)
- Er formkravene til brug af ventilreglen overholdt? (se side 6)
- Vil du gøre indsigelse og gør du det i tide? (se side 7)

Du kan læse mere på LLO.DK, hvor denne guide er uddybet.

