



## Til Folketingets Boligudvalg

26. maj 2020

### Hvem er vi?

DANSKE UDLEJERE er en landsdækkende organisation, som repræsenterer de private udlejere i Jylland, Fyn og på Sjælland. Danske Udlejere er en paraplyorganisation, der repræsenterer 30 lokale udlejerforeninger og dermed ca. 5.000 medlemmer.

### Boligmarkedet

Baggrunden for lovforslag L 176, L 177 og L 178 er ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, til Transport- og Boligministeriet, hvoraf fremgår at boligbestanden i Danmark udgør ca. 2,9 millioner boliger, heraf er ca. 1,2 millioner udlejningsboliger, bestående af ca. 600.000 private boliger og ca. 600.000 almene boliger.

### Moderniseringsbehov

Det fremgår endvidere af ekspertgruppens rapport, at af de private udlejningsboliger er ca. 57.000 af disse gennemgribende moderniseret og udlejet efter BRL § 5, stk. 2, mens der er registreret ca. 74.600 boliger, som er umoderniserede og dermed utidssvarende og som udgør potentialet for fremtidige moderniseringer.

For at kunne gendudlejes som gennemgribende moderniseret efter BRL § 5, stk. 2, skal udlejeren, efter at lejemålene er blevet ledige, foretage en gennemgribende modernisering, hvor der skal udføres egentlige forbedringer for kr. 2.271,00 pr. m<sup>2</sup>, eller kr. 259.699,00, hvortil kommer udgiften for de arbejder, som anses som vedligeholdelsesarbejder. Den samlede gennemsnitlige udgift til gennemgribende modernisering for en 2 – 3- værelses lejlighed ligger i dag på ca. kr. 500.000,00.

### Virkingen ved gennemførelse af lovforslag 176 – 178

Det fremgår endvidere af ekspertgruppens rapport, at virkningen af det foreslåede indgreb vil være, at fremtidige moderniseringsarbejder i det væsentlige vil gå i stå, samt at udlejningsejendomme vil falde markant i pris og at dette vil få en tilsvarende afsmittende effekt for de privatejede andelsboliger.

En anden effekt af gennemførelse af lovindgrebet vil være en væsentlig afmatning af udbudt arbejde til byggebranchens håndværkere med deraf følgende yderligere arbejdsløshed.

### Corona-krisens betydning

En af corona-krisens virkninger har været en betydelig stigning i arbejdsløsheden og herunder også for håndværkere i mindre og mellemstore virksomheder, hvilket har medført at regeringen den 1. maj 2020 vedtog at afsætte 30 milliarder kroner fra landsbyggefonden til tiltrængte renoveringer i den almene sektor, hvoraf 18 milliarder kroner skal gå til en ekstraordinær fremrykning af renoveringsindsatsen i perioden 2020 – 2026. Det er samtidig oplyst, at der er 72.000 boliger på ventelisten til at blive renoveret.

Det kan derfor konkluderes, at behovet for renovering af utidssvarende boliger i den almene sektor er lige så stor som behovet for renovering af de tilsvarende 74.600 utidssvarende boliger i den private sektor. Det er derfor vigtig og rettidig omhu efter virkningerne af corona-krisen at skabe grundlag for en ensartet boligpolitik for begge sektor i stedet for en slingrekurs, der udelukkende tilgodeser den almene sektor og omvendt straffer den private sektor. Alt andet vil være en usaglig slingrekurs.

### Hvad med Blackstoneproblemet?

Det foreslåede indgreb er som bekendt begrundet i kapitalfondens Blackstones opkøb af ejendomskomplekser i København og deres misbrug af BRL § 5, stk. 2.

Danske Udlejere tager klart afstand fra Blackstones misbrug og fremfærd, som søges stoppet eller begrænset med forslaget om 5 års karantæne i L 177, som kan gennemføres isoleret, men for L 176 og L 178 bør gennemførelsen heraf udskydes, således at der sker en ensartet og afbalanceret behandling af hele boligsektoren, idet der aktuelt ikke er behov for gennemførelsen af disse indgreb, hvor vigtige dele af erhvervslivet bløder.

### Forskellige økonomiske grundlag

BRL § 5, stk. 2 blev indført den 1/7 1996 af daværende boligminister Ole Løvig Simonsen, blandt andet med den begrundelse, at det var god socialdemokratisk politik at afskaffe utidssvarende boliger og samtidig skabe mere arbejde til håndværkerne. Når der gennemføres moderniseringer og forbedringer i den private sektor, er dette udelukkende finansieret af udlejernes egne beskattede midler. Samtidig har de private udlejere sparet det offentlige for adskillige milliarder kroner til byfornyelse.

Omvendt er det udtalt i pressen, at milliarderne i landsbyggefonden stammer fra lejernes egne indbetalinger, hvilket er en sandhed med modifikationer, dels fordi at landsbyggefonden er skattefri og dels fordi der i forbindelse med opførelse af almene boliger ydes tilskud fra det offentlige, hvilket er baggrunden for at de enkelte almennyttige boligforeninger giver overskud, hvorfra der sker indbetaling til landsbyggefonden.

**Interesseorganisation for udlejere af fast ejendom**  
Fredensgade 30, 8000 Århus C. Tlf.: 8618 5155 - Fax: 8618 5157  
E-mail: kontakt@danskeudlejere.dk - www.danskeudlejere.dk