



BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 15. maj 2020
J. nr. 2020-4384

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 7. maj 2020 stillet mig følgende spørgsmål vedrørende L 176 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Øgede energikrav ved anvendelse af boligreguleringslovens 5, stk. 2, og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme), L 177 – Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. (Karensperiode ved erhvervelse m.v. af udlejningsejendomme og lovfæstelse af normalvedtægts krav om 4/5 tilslutning til opløsning af andelsboligforeninger), L 178 – Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene. (Styrkelse af lejerne), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Heidi Bank (V).

Spørgsmål nr. 17:

Vil ministeren redegøre for den totale rentabilitet for de udgifter, udlejer har ved at forbedre ejendommen til energimærke C, og de udgifter, der efterfølgende kræves for at foretage en gennemgribende forbedring efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2?

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, der oplyser følgende:

”Energiforbedringer i ældre private udlejningsejendomme vil have et afkast svarende til forbedringer efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 1 (herefter 5.1-forbedringer). Herudover kan udlejer benytte ordningen om totaløkonomisk rentable energiforbedringer og derigennem forbedre afkastet. Idet en meget stor del af de ejendomme, der har et potentiale for gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (herefter 5.2-forbedringer), kan opnå energimærke C gennem rentable energiforbedringer (ca. 75 pct.), vil afkastet i en del af disse ejendomme kunne ligge over afkastet for almindelige forbedringer.

Afkastet af investeringer i 5.2-forbedringer er i høj grad betinget af geografi. I Københavns og Frederiksberg kommuner, i Hovedstadsregionen og i Århus kommune er afkastet generelt meget højt. Afkastet afhænger i høj grad af den



afledte lejeforhøjelse (forskellen mellem den omkostningsbestemte leje og det lejedes værdi), men herudover også af udgiften til forbedringsarbejderne, forbedringsarbejdernes levetid og om investeringens vedligeholdelsesdel kan finansieres med træk på ejendommens vedligeholdelseskonto.

Nedenfor belyses nærmere afkastet af først energiforbedringer og dernæst investeringer i 5.2 forbedringer. Til sidst gives en samlet vurdering af afkastet.

Afkast af investeringer i energiforbedringer

Ved *almindelige forbedringsforhøjelser* (fx udskiftning af et køkken) beregnes den maksimale lejeforhøjelse på baggrund af ydelsen på et langfristet realkreditlån, som på forbedringstidspunktet kan finansiere forbedringsarbejderne. Det bemærkes, at det alene er *rene* forbedringer af det lejede, som kan udløse lejeforhøjelser. Det betyder, at vedligeholdelse (og/eller sparet vedligeholdelse) *ikke* kan medregnes i lejeforhøjelsen.

Ordningen vedrørende totaløkonomisk rentable energiforbedringer giver udlejer et incitament til at investere i energibesparende foranstaltninger, idet udlejer får en del af gevinsten ved lejernes reducerede energiforbrug. Hvis energiforbedringerne medfører energibesparelser for lejerne, der tilsammen mindst svarer til 5.1-lejeforhøjelsen for energiforbedringerne, kan udlejer hæve lejen yderligere – dog må den resulterende lejeforhøjelse ikke overstige lejernes besparelser. Sparet vedligeholdelse kan medregnes i lejeforhøjelsen.

Det betyder, at lejeforhøjelsen kan være højere end ved beregning af lejeforhøjelser efter de almindelige regler (5.1).

Idet en meget stor del af de ejendomme, der har et potentiale for gennemgribende forbedringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, kan opnå energimærke C gennem rentable energiforbedringer (ca. 75 pct.), vil afkastet i nogle af disse ejendomme ligge over afkastet for almindelige forbedringer.

Ifølge ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, har omkring 25 pct. af de *relevante* udlejningsejendomme i dag et energimærke på minimum C. Det skønnes, at omkring 50 pct. af ejendommene med et energimærke dårligere end C kan opnå energimærke C via rentable energiinvesteringer. De resterende ejendomme kan *ikke* opnå energimærke C med rentable investeringer.

Det skal bemærkes, at når en ejendoms energiforbrug forbedres, kan udlejer forlange lejeforhøjelser på baggrund af energiinvesteringen for samtlige ejendommens beboelseslejligheder. Også for lejemål som allerede er 5.2-forbedrede.



Afkast af investeringer i 5.2-forbedringer

Af ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2, fremgår på side 89-92, at afkastet af en 5.2-forbedring skønsmæssigt og i gennemsnit udgør ca. 12-14 pct. (heri er forudsat, at forbedringsarbejderne afskrives over en 20-årig periode). På grund af geografiske huslejeforskelle i det lejedes værdi er afkastet relativt højere i de store bykommuner (især København, Frederiksberg og Århus) og relativt lavere i de mindre bykommuner.

Det faktiske afkast af 5.2-forbedringer afhænger af huslejeniveauet og af en række andre faktorer, fx forbedringsarbejdernes levetid, om forbedringsarbejderne lånefinansieres, omfanget af udgifter til løbende vedligeholdelse og omkostningen til en eventuel udskiftning af forbedringsarbejderne mv. (der henvises til Ekspertgruppens rapport vedr. boligreguleringslovens § 5, stk. 2). Et højere energimærke vil alt andet lige resultere i et højere niveau for det lejedes værdi.

Samlet afkast

For at få adgang til 5.2-forbedringer med et højt afkast kræves, at ejendommen har energimærke C.

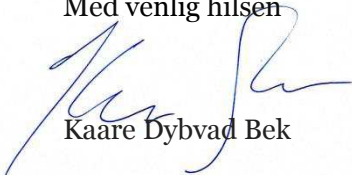
Rentable energiinvesteringer til opnåelse af energimærke C vil altid mindst have et afkast svarende til investeringer i forbedringer efter Boligreguleringslovens § 5, stk. 1, men det kan være højere, hvis energiinvesteringen er totaløkonomisk rentabel. Energiinvesteringen og huslejestigningen vedrører hele ejendommen.

Energiinvesteringen kan siges at påvirke afkastet af 5.2-investeringen negativt, idet energiinvesteringen udskyder tidspunktet for 5.2-investeringen og de deraf afledte huslejestigninger. Herudover kan der være en effekt via det lejedes værdi. Denne effekt kan principielt være både positiv og negativ.

Samlet vurderes det, at afkastet af 5.2-forbedringer - også efter indførelsen af det skærpede energikrav - er meget attraktivt i udvalgte geografiske områder.

Fordi det er meget attraktivt for udlejerne at investere i 5.2-forbedringer med henblik på lejefastsættelse efter det lejedes værdi, er det sandsynligt, at udlejerne også i et vist omfang vil foretage *ikke-rentable energiinvesteringer* for at opnå energimærke C og dermed retten til at gennemføre 5.2-forbedringer.”

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek