



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 12. 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.

**Spørgsmål nr. 28:**

Ministeren bedes kommentere henvendelse af 9. maj 2020 fra EjendomDanmark vedrørende bemærkninger til L 176, L 177 og 178 med forslag til ændringer i boligreguleringsloven, lejeloven og andelsboligloven, jf. L 176, L 177 og L 178 - bilag 8.

**Svar:**

I henvendelsen foreslår EjendomDanmark, at ikrafttræden af det grønne energikrav udskydes i 3 år, og at der overvejes alternativer til karensperioden på 5 år. Endvidere opfordrer EjendomDanmark til, at Boligudvalget inddrager materiale og svar fra andre myndigheder. Endelig anbefaler EjendomDanmark, at Boligudvalget søger svar / afklaring på en række supplerende spørgsmål i forbindelse med den videre behandling af lovforslagene.

*Henvendelsens punkt 1*

Med hensyn til beskæftigelsesvirkningen af de øgede energikrav skal jeg henvise til mit svar på BOU spørgsmål 2 til L176, L177 og L 178, hvoraf fremgår, at disse vil være begrænsede og derfor efter min opfattelse ikke vil kunne begrunde en udsættelse af lovforslagenes ikrafttræden.

*Henvendelsens punkt 2*



Med hensyn til EjendomDanmarks foreslåede alternativer til karenperioden ved at udskyde energikravenes ikrafttræden i 3 år, men således at energikravet i denne periode aktiveres, hvis ejendommen sælges, skal jeg henvise til mit svar på BOU spørgsmål 5 til L 176, L177 og L178, hvoraf fremgår, at et sådan alternativ ikke vurderes at have den ønskede effekt.

I øvrigt vil den mindre effekt mod kortsigtede investorer, som alternativet måtte yde, falde bort efter 3 år, hvor energikravene træder i kraft for alle.

Den 3-årige periode vil ligeledes øge incitamentet for nuværende udlejere til at få gennemgribende moderniseret deres lejemål inden energikravenes ikrafttræden, hvilket direkte strider imod aftalens formål.

### *Henvendelsens punkt 3*

Med hensyn til høringssvar, så vedhæftes de hermed. Det er ikke mit ønske, at udvalget skal mangle oplysninger, men ministerielle og lign. høringssvar oversendes normalt ikke. Det kan oplyses, at Datatilsynet ikke har afgivet et høringssvar, og at der efter høringsfristens udløb er rettet telefonisk henvendelse til Datatilsynet, som har bekræftet, at de ikke har bemærkninger til L176, L177 og L178.

Med hensyn til bemærkningen om optagelse af ejendommen til dagsværdi i årsregnskabet og behov for indhentelse af valuarvurdering bemærkes, at dette spørgsmål vedrører årsregnskabsloven og falder uden for lovforslag L176.

### *Henvendelsens punkt 4*

EjendomDanmark foreslår i første bemærkning til L176, at den gældende "kattalem" til de øgede energikrav videreføres således, at kravet til energitilstanden kan opfyldes ved at investere et nærmere bestemt beløb i energiforbedringer.

Jeg kan ikke bifalde dette synspunkt. Efter min opfattelse bør det være sådan, at gennemgribende moderniserede lejemål er beliggende i ejendomme med en moderne og tidssvarende energimæssig tilstand. Med en såkaldt "kattalem" vil der stadig kunne udlejes efter § 5, stk. 2, selv om ejendommen i energimæssig henseende ikke lever op til moderne krav. Med det alternative krav om at løfte ejendommens energimærke med 2 niveauer mener jeg, at der i højere grad skabes sammenhæng imellem lejemålenes kvalitet, ejendommens energistand og huslejens størrelse.

Angående anden bemærkning til L 176 om udbygning af nøgleoplysningsskemaet skal jeg henvise til mit svar på BOU spørgsmål 15 til L176, L177 og L 178, hvoraf fremgår, at det er min hensigt at ændre bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v., så der medtages et punkt i det lovpligtige nøgleoplysningsskema om, at der er anvendt en fastholdt valuarvurdering.



Angående tredje bemærkning til L 176 om at en fastholdelse af valuarvurderinger i lyset af COVID 19 kan føre til at maksimalprisen frakobles markedsprisen i en længere periode, skal jeg bemærke, at det dels er usikkert i hvilket omfang COVID 19 har indvirkning på udlejningsejendommens værdi. Udlejningsejendommens værdifastsættelse afhænger navnlig af afkastet og derved cash-flowet på ejendommen. Der vil altså primært være tale om prisfald på udlejningsejendomsmarkedet, hvis der opstår udlejningsvanskeligheder eller et fald i lejniveauet, navnlig grundet manglende efterspørgsel. Da vi ved, at befolkningen generelt søger mod lejemålsmarkedet under økonomiske kriser, er det altså ikke givet, at disse vil lide et værditab som følge af COVID 19 krisen. På grund af dette, er det også vores vurdering, at investorer på aktie- og ejendomsmarkedet vil anse investeringer i ældre udlejningsejendomme for relativt værdifaste set i forhold til fx aktieinvesteringer i en lang række sektorer, som er mere direkte påvirket af COVID 19.

Behovet for en maksimalpris for andelsboligerne er samtidig også et udtryk for, at markedsprisen, navnlig i de store byer, hvor lovforslagene primært finder anvendelse, generelt befinder sig på et niveau højere end maksimalprisen, og dette vurderes, med støtte i at der ikke er sket nævneværdige ændringer i antallet af andelsboliger til salg, ikke at have ændret sig.

Samlet set vurderes det altså, at virkningen af fastfrysningen af maksimalprisen for andelsboliger ikke har ændret sig markant som følge af COVID 19.

Angående fjerde bemærkning til L 176 om behov for præcisering ved genudlejning bemærkes, at det følger af ændringslovens ikrafttrædelsesbestemmelse, at de ændrede energikrav gælder for lejemål, hvor lejeperioden for den første udlejning af lejemålet efter en gennemgribende forbedring efter § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene begynder efter lovens ikrafttræden. Ændringen finder således ikke anvendelse for lejemål, herunder tidligere andelsboliger, som før lovens ikrafttræden har været udlejet i henhold til boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Angående femte bemærkning til L 176, om at det bør fremgå som lovtæst, at andelsboligforeninger kan fastholde en anden valuarvurdering end den senest indhentede, bemærkes, at det fremgår af den foreslåede § 5, stk. 3, i andelsboligloven, at ejendommens værdi kan fastholdes på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c. Efter andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, må en valuarvurdering ikke være ældre end 18 måneder. Det fremgår således at lovtæksten, at andelsboligforeningen kan fastholde en valuarvurdering, der er op til 18 måneder gammel. Betydningen heraf forklares nærmere i lovbemærkningerne.

Angående sjette bemærkning til L 176 om at opskrive værdien af fastholdte valuarvurderinger med værdien af forbedringer bemærkes, at der gives mulig-



hed herfor ved den foreslåede ændring af formuleringen af andelsboligslovens § 5, stk. 3, der bliver stk. 4.

Angående EjendomDanmarks første bemærkning til L177 vedrørende den foreslåede § 5, stk. 5, nr. 1, skal jeg medgive synspunktet. Hensigten med den foreslåede bestemmelse er, at lejemål, som er gennemgribende moderniserede og kunne lejes ud herefter inden karenstidens indtræden, også lovligt skal kunne lejes ud herefter under en karenstid. Ændringen vil blive medtaget i et kommende ændringsforslag.

Anden bemærkning til L177 kan dog ikke tiltrædes, da et generationsskifte, uanset om det præciseres til at indgå en begrænset kreds, vil adskille sig væsentligt fra arv, ved at kontrolskiftet ikke nødvendigvis udspringer alene fra afgiverens intentioner, men tillige kan udspringe fra erhververens. Der er altså også her beskyttelseshensyn i forhold til kortsigtede hensigter fra erhververens side.

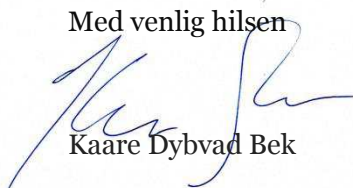
For så vidt angår EjendomDanmarks bemærkninger til L178 om udlejerens meddelelsespligt om afgørelser afsagt om lejeforhold i ejendommen, skal antallet af afsagte afgørelser selvfølgelig ses i lyset af antallet af private udlejnings-ejendomme.

Det er vurderingen, at opstår der en situation, hvor det er en reel belastning for udlejerens, at meddele afgørelserne til lejerne eller beboerrepræsentationen, vil det være sandsynligt, at det er udlejerens ageren, der fører til den store mængde huslejenævnsager, som er problemet, snarere end meddelelsespligten i sig selv.

Det er vurderingen, at de af Ejendom Danmark foreslåede undtagelser hverken er nødvendige eller ønskværdige. I det omfang, at beboerrepræsentationen eller alle lejerne er omfattet af sagen, vil der ikke være en beboerrepræsentation eller øvrige lejere at meddele.

For så vidt angår EjendomDanmarks bemærkning til den foreslåede bestemmelse i lejelovens § 47, stk. 3, skal jeg henvise til mit svar på BOU spørgsmål 5 til L 176, L177 og L178, hvoraf fremgår, at jeg ikke er enig i, at ændringen ikke kan indeholdes i den aftalte undtagelse til lejelovsforliget.

Med venlig hilsen



Kaare Dybvad Bek