



Betænkning afgivet af Boligudvalget den 28. maj 2020

Betænkning

over

I. Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber

(Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

II. 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 normalvedtægtens krav om tilslutning på fire femtedele til opløsning af andelsboligforeninger)

III. Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene

(Styrkelse af lejerne)

[Alle af boligministeren (Kaare Dybvad Bek)]

1. Ændringsforslag

Til L 176 har Radikale Venstres medlemmer af udvalget stillet 1 ændringsforslag.

Til L 177 er der stillet 2 ændringsforslag. Radikale Venstres medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1, og boligministeren har stillet ændringsforslag nr. 2.

Til L 178 er der stillet 6 ændringsforslag. Boligministeren har stillet ændringsforslag nr. 1, og Radikale Venstres medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 2-6.

2. Indstillinger

L 176

Et *flertal* i udvalget (S, DF, SF, EL og Sikandar Siddique (UFG)) indstiller lovforslaget til *vedtagelse uændret*.

Et *mindretal* i udvalget (V, KF og LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod det stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for det stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* i udvalget (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

L 177

Et *flertal* i udvalget (S, DF, SF, EL og Sikandar Siddique (UFG)) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (V, KF og LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for det af mindretallet stillede ændringsforslag og imod det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

L 178

Et *ftertal* i udvalget (S, DF, SF, EL og Sikandar Siddique (UFG)) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *mindretal* i udvalget (V, KF og LA) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme imod de stillede ændringsforslag.

Et *andet mindretal* i udvalget (RV) indstiller lovforslaget til *forkastelse* ved 3. behandling. Mindretallet vil stemme for de af mindretallet stillede ændringsforslag og imod det af boligministeren stillede ændringsforslag.

Et *tredje mindretal* i udvalget (NB) vil redegøre for sin stilling til lovforslaget ved 3. behandling.

Alternativet, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ved betænkningssagens afgivelse ikke medlemmer i udvalget og dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske bemærkninger i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen.

3. Politiske bemærkninger

Venstre og Det Konservative Folkeparti

Venstres og Det Konservative Folkepartis medlemmer af udvalget anbefaler, at lovforslagene forkastes. Lovforslagene foreslår initiativer som følge af det politiske forlig indgået af regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (»Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger«, den 30. januar 2020).

V og KF finder det helt afgørende, at der er tryghed om danskernes boligøkonomi. Uanset om boligen er en privat eller almen lejebolig, en andelsbolig eller en ejerbolig. I en tid, hvor covid-19 har skabt massiv usikkerhed om dansk økonomi, og hvor vi politisk gør alt, hvad vi kan for at holde hånden under danske arbejdspladser, er det ikke rettidig omhu at skabe yderligere usikkerhed - hverken for den enkelte andelshaver eller pensionsopparer, hvilket vil være konsekvensen af indgrebet med det følgende værditab på udlejningsejendomme. På papiret kan man måske fastfryse værdierne, men i den virkelige verden bliver det sværere at låne til andelsboligen. Partierne finder således ikke belæg for forligspartiernes påstand om, at den enkelte andelsbolighaver ikke bliver ramt.

V og KF finder, at den 5-årskarensperiode for renoveringer af private lejeboliger i kombination med, at regeringen indfører et grønt incitament, som regeringen selv forventer kun vil blive benyttet i relativt få tilfælde, er alt andet end grøn og klimavenlig politik. De øgede energikrav vil reducere antallet af private boligudlejningsejendomme, der bliver renoveret, med over to tredjedele. Markant færre bygninger og lejligheder vil derfor som følge af lovforslagene blive renoveret. Det mener V og KF ikke er godt for lejerne,

som ønsker renoverede og tidssvarende klimavenlige boliger. Det er heller ikke godt for den grønne omstilling. Ligeledes vil en reduktion i renoveringer have konsekvenser for antallet af arbejdspladser og uddannelsespladser i byggeriet.

V og KF er enige i ønsket om at beskytte lejerne bedre mod brodne kar og uforholdsmæssig store huslejestigninger og støtter en række tiltag til fremme af lejernes beskyttelse. Partierne ser en styrkelse af huslejenævnene som helt afgørende for at løse de udfordringer, der har været med nogle få udlejere. Men tiltagene i lovforslagene for at styrke huslejenævnene er utilstrækkelige, og der lægges ikke op til en model, som reelt løser den største udfordring, nemlig hurtig og uvildig afklaring af tvister, herunder nødvendig finansiering af det arbejde, som huslejenævnene leverer.

Initiativerne i forliget om boligreguleringsloven skal ses i sammenhæng, hvorfor det ikke giver mening at opsplitte initiativerne i tre forskellige lovforslag. Derfor indstiller Venstre og Det Konservative Folkeparti alle tre lovforslag til forkastelse.

Radikale Venstre

Radikale Venstres medlemmer af udvalget anbefaler, at lovforslagene forkastes. Lovforslagene foreslår initiativer som følge af det politiske forlig indgået af regeringen (Socialdemokratiet), Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Alternativet om boligreguleringslovens § 5, stk. 2 (»Aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger«, den 30. januar 2020).

RV finder, at en 5-årskarensperiode for renoveringer af private lejeboliger i kombination med urealistiske energimærkningskrav er skadelige for fremme af klimarenoveringerne af især de ældre ejendomme, hvor energirenoveringer er mest tiltrængt.

Ligeledes udgør lovforslagenes initiativer i kombination med hinanden en markant økonomisk risiko for danske pensionskasser og danskernes pensioner og for andelsboligejere. Dette skyldes følgerne af værditabet på udlejningsejendomme som følge af indgrebet. RV er enig i ønsket om at beskytte lejerne bedre mod brodne kar og uforholdsmæssig store huslejestigninger i branchen og støtter en række tiltag til fremme af lejernes beskyttelse. RV ønsker tillige, at der tilvejebringes flere billige boliger i storbyerne, men finder, at det skal ske ved at bygge flere almene boliger, ved at renovere de gamle almene boliger og ved at opfordre Københavns Kommune til at fjerne kravet om, at 75 pct. af nye lejligheder skal være på mere end 90 kvadratmeter. Sidstnævnte øger uligheden på boligmarkedet i København.

RV finder dog ikke, at der er belæg for påstanden om, at der af danske og udenlandske ejendomsselskaber sker såkaldte hurtige og kortsigtede investeringer. Boligministeren har ikke været i stand til at give konkrete eksempler herpå. På samme måde har ministeren heller ikke været i stand til at levere et regnestykke, der kan give en klar idé om konsekvenserne af det samlede forlig om boligreguleringslovens § 5, stk. 2, dette på trods af gentagne forespørgsler fra RV.

Det er Radikale Venstres opfattelse, at partierne bag aftalen stiller den forkerte diagnose af boligmarkedet og efterfølgende dikterer den forkerte medicin. Dette sker til skade

for klimaet, de nødvendige løbende renoveringer og fornyelse af boligmassen, beskæftigelsen, den samlede boligøkonomi og således også pensioner og andelsboligejere. RV har stillet en række ændringsforslag til forbedring og afbødning af de negative konsekvenser som følge af de tre lovforslag. Disse har ikke nydt fremme.

Initiativerne i aftalen om boligreguleringsloven skal ses i sammenhæng, hvorfor det ikke giver mening at opsplitte initiativerne i tre forskellige lovforslag. Derfor indstiller Radikale Venstre alle tre lovforslag til forkastelse trods det forhold, at der er elementer i lovforslagene, som partiet gerne havde støttet.

Enhedslisten

Enhedslistens medlemmer af udvalget ser lovforslagene som en stor forbedring af sikringen af lejernes rettigheder. Samtidig opfatter EL også tiltagene som nogle, der vil være med til at sikre, at huslejen ikke når skyhøje priser. I Enhedslisten så vi helst, at karenperioden var længere end 5 år, og at lovforslagene omfattede endnu flere boliger. Enhedslisten kan støtte lovforslagene.

4. Ændringsforslag med bemærkninger

Æ n d r i n g s f o r s l a g til

I. Forslag til lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Øgede energikrav ved anvendelse af § 5, stk. 2, i lov om midlertidig regulering af boligforholdene og fastfrysning af vurderinger af værdien af andelsboligforeningers ejendomme)

Af et mindretal (RV):

Til § 1

1) Nr. 1 affattes således:

»1. § 5, stk. 3, 1. pkt., affattes således:

»Stk. 2 finder alene anvendelse for lejemål i ejendomme, hvor der på udlejningstidspunktet er udført energiforbedringer i et omfang, som indebærer, at ejendommen har opnået en indplacering på energimærkningskalaen efter lov om fremme af energibesparelser i bygninger, der ligger minimum et niveau over den indplacering, som var gældende den 1. juli 2020.««

[Krav om indplacering på A-C på energimærkningskalaen udgår, og krav om oprykning på energimærkningskalaen ændres]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Ændringsforslaget skal fremme energirenoveringer i alle bygninger, herunder de ældste, som det ofte er umuligt eller meget kostbart at renovere flere energiklasser op. Det nuvæ-

rende forslag fra regeringen vil fungere som en bremse for energirenoveringer.

Æ n d r i n g s f o r s l a g til

II. 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 normalvedtægtens krav om tilslutning på fire femte dele til opløsning af andelsboligforeninger)

Til § 1

Af et mindretal (RV):

1) I det under nr. 2 foreslåede § 5, stk. 4, udgår 1. pkt., og i stedet indsættes:

»Stk. 2 finder anvendelse således, at udlejer beskattes med 80 pct. af nettosalgsværdien, såfremt der sker kontrolskifte inden for 5 år af en renovering efter stk. 2. Beskatning af nettosalgsværdien ved kontrolskifte falder herefter til 70 pct. i en periode på 5-8 år, faldende til 60 pct. fra det 8.-10. år og normal takst efter gældende skattelov fra det 10. år efter kontrolskifte.«, og i det foreslåede stk. 5, nr. 5, 1. pkt., ændres »3.000 kr.« til: »1.500 kr.««

[Indførelse af beskatning af nettosalgsværdien ved kontrolskifte og nedsættelse af beløb til energiforbedringer for fritagelse]

Af boligministeren, tiltrådt af et flertal (S, DF, SF, EL og Sikandar Siddique (UFG)):

2) I det under nr. 2 foreslåede § 5, stk. 5, affattes nr. 1 således:

»1) Udlejning og genudlejning af lejemål, der inden den 1. juli 2020 opfyldte betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 eller både opfylder betingelserne for at kunne udlejes efter stk. 2 og er genudlejet efterfølgende, når den første genudlejning ikke er foretaget i en 5-årsperiode efter et kontrolskifte, jf. stk. 4, som endnu ikke er udløbet.«

[Ændring i betingelse for fritagelse]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Ændringsforslaget skal erstatte karenperioden med en holdingperiode. Karenperioden på 5 år forhindrer renoveringer i at blive igangsat. Det er skadeligt for klimaet, for boligmassen som sådan og for beskæftigelsen.

Såfremt man sælger sin bygning og laver den hurtige gevinst efter kort tid, skal man i stedet bidrage markant mere til fællesskabet, end hvis man laver langsigtede investeringer. Forslaget indebærer større lighed gennem skatteinstrumentet, det er en bedre forretning for staten, og det forringer

ikke ejendommenes værdi, som tilfældet er med regeringens forslag.

Til nr. 2

Det er med aftale om initiativer mod kortsigtede investeringer i private udlejningsboliger af 30. januar 2020 fastlagt, »at der indføres en periode, hvor en ny udlejer er i en karensperiode, så der efter en boligudlejningsejendom har skiftet ejer først kan opkræves husleje efter § 5, stk. 2, i nye 5, 2-lejemål efter 5 år.«

Det har med aftalen således været hensigten, at det kun er nye 5,2-lejemål, efter ejendommen har skiftet ejer, som skal være ramt af karensperioden i 5 år, hvilket også fremgår af den generelle beskrivelse af ordningen i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Bestemmelsen i lovforslagets § 1, nr. 2, den foreslåede § 5, stk. 5, nr. 1, er således affattet fejlagtigt, da bestemmelsen herved medfører, at det alene er lejemål, som er gennemgribende moderniseret før den 1. juli 2020, der vil kunne opkræves leje for efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, under en karensperiode. Som bestemmelsen er affattet i lovforslaget, vil lejemål, hvor der er foretaget moderniseringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og som er genudlejet i perioden efter den 1. juli 2020 og frem til et kontrolskifte, ikke kunne få fastsat husleje efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, i karensperioden, uagtet at dette var tilfældet før karensperioden. Det samme er tilfældet for lejemål, som er gennemgribende moderniserede efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og genudlejet i perioden efter udløbet af en karensperiode og frem til en ny karensperiode.

Bestemmelsen foreslås ændret således, at lejemål, som er gennemgribende moderniseret og genudlejet inden et kontrolskifte, heller ikke omfattes af karensperioden. Bestemmelsen vil derved sikre, at karensperioden ikke får virkning for lejemål, som allerede inden et kontrolskifte gyldigt kan udlejes efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2.

Bestemmelsen skal herefter forstås således, at karensperioden på 5 år ikke gælder for lejemål, hvis lejemålet inden den 1. juli 2020 opfylder betingelserne for at udlejes efter stk. 2, eller hvis lejemålet på et senere tidspunkt både opfylder betingelserne for at udlejes efter stk. 2 og efter den gennemgribende modernisering er genudlejet, når den første genudlejning herefter ikke sker i en aktiv karensperiode. Sker den første genudlejning i en aktiv karensperiode, vil lejen først kunne fastsættes efter stk. 2 efter udløbet af denne, men lejemålet vil herefter være undtaget fra eventuelle senere karensperioder i henhold til bestemmelsen.

Med den foreslåede formulering sikres, at lejemål, som inden et kontrolskifte både er gennemgribende moderniseret og genudlejet efterfølgende, ikke påvirkes af karensperioden som følge af et kontrolskifte.

Ændringsforslaget stilles på baggrund af besvarelsen af spørgsmål 28, hvori det oplyses, at bestemmelsen vil blive ændret.

Bestemmelsens indhold ændres materielt.

Ændringsforslag

til

III. Forslag til lov om ændring af lov om leje og lov om midlertidig regulering af boligforholdene (Styrkelse af lejerne)

Af *boligministeren*, tiltrådt af et flertal (S, DF, SF, EL og Sikandar Siddique (UFG)):

Til § 1

1) I den under nr. 6 foreslåede § 107 a ændres i stk. 1, 1. pkt., »lejeforhold« til: »boliglejeforhold«.
[Præcisering af udlejerens oplysningspligt]

Af et *mindretal* (RV):

Til § 2

2) Nr. 3 affattes således:

»3. I § 5 indsættes efter stk. 2 som nye stykker:

»Stk. 3. Før et lejemål kan forbedres gennemgribende efter stk. 2, skal en uafhængig instans, jf. stk. 4, ved besigtigelse konstatere, at lejemålet har en stand, som på tidspunktet for besigtigelsen muliggør en væsentlig forøgelse af det lejedes værdi. Den uafhængige instans, jf. stk. 4, skal gennemføre besigtigelsen inden for 4 uger fra modtagelsen af anmodningen. Afgørelsen fremsendes til huslejenævnet, lejer og udlejer senest 2 uger efter besigtigelsen. Afgørelsen har gyldighed i 3 år.

Stk. 4. En uafhængig boligbesigtigelse kan alene foretages af en uvildig byggesagkyndig, som er beskikket af Transport- og Boligministeriet. Boligministeren bemyndiges til at fastsætte de nærmere regler om krav til byggesagkyndig for beskikkelse og honorar for boligbesigtigelse, jf. stk. 3, som betales af udlejer.«

Stk. 3-10 bliver herefter stk. 5-12.«

[En uafhængig instans foretager boligbesigtigelse før gennemgribende forbedring af lejemål]

3) I den under nr. 9 foreslåede affattelse af § 39, stk. 1, ændres i 3. pkt. »314« til: »150«, i 4. pkt. »524« til: »300«, og i 5. pkt. »4.000« til: »2.000«.

[Nedsættelse af betaling for indbringelse af sager for huslejenævnet]

4) I den under nr. 10 foreslåede ændring af § 39, stk. 2, ændres »6.000« til: »4.000«.

[Nedsættelse af udlejers betaling til huslejenævnet, når lejer får medhold]

5) I den under nr. 11 foreslåede § 40 a ændres i stk. 1, 1. pkt., »skal huslejenævnet« til: »skal den beskikkede uafhængige byggesagkyndige«, efter »når huslejenævnet« indsættes: »og den beskikkede uafhængige byggesagkyndige«, og i stk. 2 indsættes efter »huslejenævnes«: »og den beskikkede uafhængige byggesagkyndiges«.

[Konsekvens af, at en beskikket byggesagkyndig foretager boligbesigtigelse, jf. ændringsforslag nr. 2]

6) I den under nr. 13 foreslåede § 61 b indsættes i stk. 1 efter »huslejenævnet«: »og den beskikkede uafhængige byggesagkyndige«, og i stk. 2 indsættes efter »huslejenævnet«: »og den beskikkede uafhængige byggesagkyndige«.

[Konsekvens af, at en beskikket byggesagkyndig foretager boligbesigtigelse, jf. ændringsforslag nr. 2]

B e m æ r k n i n g e r

Til nr. 1

Den foreslåede bestemmelse medfører efter sin ordlyd, at udlejerens også skal oplyse beboerrepræsentationen eller lejerne om afgørelser afsagt om erhvervslejemål i ejendommen. Da dette imidlertid ikke er hensigten med forslaget, foreslås det præciseret, at bestemmelsen alene angår boliglejemål. Udlejerens skal således alene oplyse beboerrepræsentationen eller lejerne om afgørelser afsagt om boliglejemål.

Til nr. 2, 5 og 6

Ændringsforslagene om en uvildig besigtigelse ved renoveringer efter boligreguleringslovens § 5, stk. 2, og de dertilhørende konsekvensændringer skal sikre bedre retssikkerhed for såvel lejer som udlejer, ligesom det har til formål at give en mere ensartet behandling og vurdering i hele landet.

Til nr. 3

Betalingen for indbringelse af sager for huslejenævnet sættes ned i forhold til det, ministeren har foreslået.

Til nr. 4

Beløbet, som udlejer skal betale til huslejenævnet, når lejer får fuldt medhold i nævnet, nedsættes i forhold til det, ministeren har foreslået.

5. Udvalgsarbejdet

Lovforslagene blev fremsat den 22. april 2020 og var til 1. behandling den 28. april 2020. Lovforslagene blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

Anders Kronborg (S) Camilla Fabricius (S) Henrik Møller (S) Jan Johansen (S) Kasper Roug (S) Kasper Sand Kjær (S)

Orla Hav (S) Thomas Jensen (S) Jens Rohde (RV) Katrine Robsøe (RV) Rasmus Helveg Petersen (RV) Halime Oguz (SF)

Kirsten Normann Andersen (SF) Søren Egge Rasmussen (EL) fmd. Rosa Lund (EL) Sikandar Siddique (UFG)

Hans Christian Schmidt (V) Hans Andersen (V) Heidi Bank (V) nfmd. Kim Valentin (V) Christoffer Aagaard Melson (V)

Jane Heitmann (V) Dennis Flydtkjær (DF) Mette Hjermand Dencker (DF) Hans Kristian Skibby (DF) Mona Juul (KF)

Niels Flemming Hansen (KF) Lars Boje Mathiesen (NB) Ole Birk Olesen (LA)

Alternativet, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Sambandsflokkurin og Javnaðarflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

Oversigt over lovforslagets sagsforløb og dokumenter

Lovforslaget og dokumenterne i forbindelse med udvalgsbehandlingen kan læses under lovforslaget på Folketingets hjemmeside www.ft.dk.

Møder

Udvalget har behandlet lovforslagene i 3 møder.

Høringssvar

Udkast til lovforslagene har inden fremsættelsen været sendt i høring, og boligministeren sendte den 25. februar 2020 disse udkast til udvalget, jf. BOU alm. del – bilag 57. Den 22. april 2020 sendte boligministeren høringssvarene og et høringssnotat til udvalget.

Bilag

Under udvalgsarbejdet er der omdelt 14 bilag på lovforslagene.

Skriftlige henvendelser

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 7 skriftlige henvendelser om lovforslagene.

Deputationer

Udvalget har under udvalgsarbejdet modtaget 3 deputationer, der mundtligt har redegjort for deres holdning til lovforslagene.

Samråd

Udvalget har stillet 3 spørgsmål til boligministeren til mundtlig besvarelse, som denne har besvaret i et åbent samråd med udvalget den 7. maj 2020 og den 14. maj 2020. Ministeren har efterfølgende sendt udvalget de talepapirer, der dannede grundlag for ministerens besvarelse af spørgsmålene.

Spørgsmål

Udvalget har under udvalgsarbejdet stillet 33 spørgsmål til boligministeren til skriftlig besvarelse, som ministeren har besvaret.

Socialdemokratiet (S)	48	Liberal Alliance (LA)	3
Venstre, Danmarks Liberale Parti (V)	42	Alternativet (ALT)	1

Dansk Folkeparti (DF)	16	Inuit Ataqatigiit (IA)	1
Radikale Venstre (RV)	16	Siumut (SIU)	1
Socialistisk Folkeparti (SF)	15	Sambandsflokkurin (SP)	1
Enhedslisten (EL)	13	Javnaðarflokkurin (JF)	1
Det Konservative Folkeparti (KF)	13	Uden for folketingsgrupperne (UFG)	4
Nye Borgerlige (NB)	4		